

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2023-083

DATE :

LE CONSEIL :	M ^e MICHEL P. SYNNOTT	Président
	M ^{me} 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 CULPABILITÉ

APERÇU

[1] La plaignante, en sa qualité de syndique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), porte plainte contre l'intimé.

[2] La plainte regroupe deux dossiers d'enquête totalement distincts l'un de l'autre.

Pour en faciliter la référence, chacun est identifié comme suit :

A. En 2015, évaluation d'une propriété située sur le boulevard Bourque à Sherbrooke¹ :

Chef 1 : La plaignante reproche à l'intimé d'avoir contrevenu aux normes de pratique de la profession.

Chef 3 : De plus, elle lui reproche d'avoir entravé son travail d'enquête en ne répondant pas, en 2020, à ses demandes dans les plus brefs délais.

B. En 2022, évaluation de la valeur locative d'une propriété située sur le chemin du Ruisseau-Gale dans le canton de Stanstead² :

Chef 2 : La plaignante reproche à l'intimé d'avoir contrevenu aux normes de pratique de la profession.

Chef 4 : De plus, elle lui reproche d'avoir entravé son travail d'enquête en ne répondant pas, en 2022, à ses demandes dans les plus brefs délais.

[3] Lors de son témoignage devant le Conseil, l'intimé admet, séance tenante, avoir commis l'infraction reprochée au chef 2.

[4] Après délibéré, le Conseil déclare l'intimé coupable des chefs 1 et 2, mais l'acquitte des chefs 3 et 4.

¹ Ce dossier d'enquête du syndic porte le numéro 20/21-10-KP.

² Ce dossier d'enquête du syndic porte le numéro 22/23-15-KP.

PLAINTE

[5] La plainte disciplinaire portée contre l'intimé est libellée ainsi :

A. NORMES DE PRATIQUE DE LA PROFESSION

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)

- 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;

B. ENTRAVE

3. À Montréal, l'intimé, Sylvain Arès, É.A. a entravé le travail de la syndique :
- a) entre le 27 juillet 2020 et le 25 août 2020, en ne répondant pas dans les plus brefs délais aux demandes formulées par la syndique dans le cadre de son enquête;

b) entre le 21 septembre 2020 et le 1er décembre 2020, en ne répondant pas dans les plus brefs délais aux demandes formulées par la syndique dans le cadre de son enquête;

contrevenant ainsi à l'article 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, RLRQ, chapitre C-26, r. 123 et à l'article 114 du *Code des professions*, RLRQ, chapitre C-26, alors en vigueur;

4. À Montréal, entre le 28 juin 2022 et le 18 août 2022, l'intimé, Sylvain Arès, É.A. a entravé le travail de la syndique en ne répondant pas dans le plus bref délai aux demandes formulées par celle-ci dans le cadre de son enquête, contrevenant ainsi à l'article 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*, RLRQ, chapitre C-26, r. 123 et à l'article 114 du *Code des professions*, RLRQ, chapitre C-26, alors en vigueur.

[Transcription textuelle]

- [6] Les dispositions de rattachement énoncées à la plainte stipulent :

***Code de déontologie des évaluateurs agréés*³ (*Code de déontologie*)**

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

69. L'évaluateur agréé doit répondre dans le plus bref délai à toute correspondance provenant du secrétaire de l'Ordre, du syndic de l'Ordre, s'il y a lieu du syndic adjoint ou du syndic correspondant, d'un expert dont s'est adjoint le syndic, ainsi que d'un membre du comité d'inspection professionnelle, d'un enquêteur, d'un expert ou d'un inspecteur de ce comité.

³ RLRQ, c. C-26, r. 123.

Code des professions⁴

114 Il est interdit d'entraver de quelque façon que ce soit un membre du comité, la personne responsable de l'inspection professionnelle nommée conformément à l'article 90, un inspecteur ou un expert, dans l'exercice des fonctions qui lui sont conférées par le présent code, de le tromper par des réticences ou par de fausses déclarations, de refuser de lui fournir un renseignement ou document relatif à une inspection tenue en vertu du présent code ou de refuser de lui laisser prendre copie d'un tel document.

De plus, il est interdit au professionnel d'inciter une personne détenant des renseignements le concernant à ne pas collaborer avec une personne mentionnée au premier alinéa ou, malgré une demande à cet effet, de ne pas autoriser cette personne à divulguer des renseignements le concernant.

QUESTIONS EN LITIGE

[7] Pour simplifier la compréhension de la trame factuelle, le Conseil traite chacun des deux dossiers d'enquête séparément et doit ainsi répondre aux questions suivantes :

A. En 2015, évaluation d'une propriété située sur le boulevard Bourque à Sherbrooke

Chef 1 : L'intimé a-t-il fait défaut d'exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession?

Chef 3 : En 2020, l'intimé a-t-il entravé le travail de la plaignante en ne répondant pas à ses demandes dans les plus brefs délais?

⁴ RLRQ, c. C-26.

B. En 2022, évaluation de la valeur locative d'une propriété située sur le chemin du Ruisseau-Gale dans le canton de Stanstead

Chef 2 : L'intimé a-t-il fait défaut d'exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession?

Chef 4 : L'intimé a-t-il entravé le travail de la plaignante en ne répondant pas à ses demandes dans les plus brefs délais?

ANALYSE

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

1. Les principes de droit applicables

[9] Les questions en litige impliquent l'examen de trois principes de droit : (i) le fardeau de preuve incombant à la partie plaignante, (ii) l'appréciation des témoignages, et (iii) la notion de faute déontologique. Examinons chacun d'eux.

(i) Le fardeau de preuve incombant à la partie plaignante

[10] En matière disciplinaire, le fardeau de preuve repose sur les épaules de la partie plaignante⁵ :

[...] Le fardeau de preuve en droit disciplinaire s'apparente à celui du droit civil. Le syndic devra établir la culpabilité de l'intimé selon une prépondérance de preuve et non au-delà de tout doute raisonnable comme c'est le cas en droit pénal ou criminel. Si la preuve présentée devant le Conseil de discipline est contradictoire, ce dernier est libre de retenir une version plutôt qu'une autre. La preuve devra être de grande qualité, convaincante et dépourvue de toute ambiguïté.

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés; Références omises]

[11] Dans l'affaire *Vaillancourt c. Avocats (Ordre professionnel des)*⁶, le Tribunal des professions s'exprime ainsi sur le fardeau de preuve applicable :

[62] En matière disciplinaire, il est établi depuis longtemps que le fardeau de la preuve, d'une part, incombe totalement à la plaignante, et d'autre part, que ce fardeau en est un de prépondérance des probabilités, identique à celui qui a cours en droit civil, énoncé de la manière suivante par l'article 2804 du Code civil du Québec :

La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

⁵ M^e Claude G. Leduc, « La procédure disciplinaire du Barreau du Québec », dans École du Barreau, *Collection de droit 2022-2023*, vol. 1, « Éthique, déontologie et pratique professionnelle », Montréal, Yvon Blais, 499 pages, p. 253; Érick Vanchestein et al., *Code des professions annoté*, 4^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2020, 922 pages, p. 461; Jean-Guy Villeneuve et al., *Précis de droit professionnel*, Yvon Blais, Montréal, 2007, 445 pages, p. 215 et 225; Guy Cournoyer, « La faute déontologique : sa formulation, ses fondements et sa preuve », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire* (2016), Montréal, Yvon Blais, 2016, paragr. 203 et suiv., p. 298. *Vaillancourt c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 126, paragr. 62 à 68.

⁶ *Vaillancourt c. Avocats (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 5, paragr. 62.

[12] Dans l'affaire *Osman c. Richer*⁷, le Tribunal des professions est explicite quant aux exigences qu'impose ce fardeau de preuve relativement aux faits présentés par les témoins :

[...]

Il n'y a pas lieu de créer une nouvelle charge de preuve. Il importe toutefois de rappeler que la prépondérance, aussi appelée balance des probabilités, comporte des exigences indéniables. Pour que le syndic s'acquitte de son fardeau, il ne suffit pas que sa théorie soit probablement plus plausible que celle du professionnel. Il faut que la version des faits offerts par ses témoins comporte un tel degré de conviction que le Comité la retient et écarte celle de l'intimé parce que non digne de foi.

Si le Comité ne sait qui croire, il doit rejeter la plainte, le poursuivant n'ayant pas présenté une preuve plus persuasive que l'intimé. Il ne suffit pas que le Comité préfère la théorie du plaignant par sympathie pour ses témoins ou par dégoût envers les gestes reprochés au professionnel. Il est essentiel que la preuve à charge comporte un degré de persuasion suffisant pour entraîner l'adhésion du décideur et le rejet de la théorie de l'intimé.

La prépondérance de preuve n'est pas une sinécure pour les Comités de discipline. Elle n'est pas affaire de préférence émotive, mais bien d'analyse rigoureuse de la preuve. Elle impose au syndic un fardeau exigeant et une preuve de qualité, faute de quoi il se verra débouté purement et simplement.

[...]

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

[13] Ainsi, la preuve doit être claire et convaincante⁸. Le Conseil ne saurait donc se contenter d'une preuve approximative ou qui laisse place à l'ambiguïté.

⁷ *Osman c. Richer*, 1994 CanLII 10779 (QC TP).

⁸ *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078, paragr. 67; *Cuggia c. Champagne*, 2016 QCCA 1479, paragr. 20.

[14] Le Tribunal des professions applique ces principes, notamment dans l'affaire *Parizeau*⁹ :

[81] Pour décider si la preuve était suffisante pour justifier un verdict de culpabilité, le Comité devait donc juger la preuve à charge de haute qualité, claire et convaincante, démontrant suivant prépondérance des probabilités la commission de l'infraction. Une preuve claire ne saurait être ambiguë, douteuse ou équivoque. Elle ne tolère pas la confusion ou l'incertitude. Prise dans son ensemble, elle convainc le décideur de la culpabilité, s'il y a lieu.

[82] À cet égard, notons que lorsque le Comité de discipline acquitte l'appelante, ce n'est pas nécessairement, comme elle le prétend, parce qu'il ne croit pas la cliente, mais plutôt parce qu'il estimait que la preuve n'avait pas la qualité et la clarté requises. Elle n'était donc pas convaincante.

[Transcription textuelle; Soulignement ajouté]

[15] Dans la perspective d'une preuve qui ne permet pas d'en arriver à une conclusion certaine, d'une preuve divergente, ou encore d'une preuve contradictoire, la partie qui a le fardeau de la preuve échoue¹⁰.

[16] Cela dit, lorsqu'on reproche à l'intimé d'avoir contrevenu aux règles de l'art de la profession, une preuve d'expert est nécessaire. En effet, une preuve d'expert est nécessaire lorsqu'on reproche à un professionnel d'avoir contrevenu à un comportement généralement admis au sein de sa profession, aux principes scientifiques généralement reconnus, aux données de la science actuelle et aux manquements à ses devoirs de compétence et de conseils, lorsque la norme n'est pas codifiée.

⁹ *Parizeau c. Barreau du Québec (syndics)*, 2001 QCTP 43.

¹⁰ *Charbonneau c. Déziel*, 2023 QCCDINF 12, paragr. 22 à 31.

[17] À cet égard, le Tribunal des professions, dans l'affaire *Gonshor*¹¹, enseigne que :

[48] Le fardeau imposé à un syndic de démontrer la culpabilité d'un professionnel en invoquant un manquement aux normes scientifiques est lourd. En effet, il doit établir trois éléments :

- la norme scientifique applicable au moment de l'acte;
- le comportement du professionnel prétendument fautif;
- il doit prouver que l'écart entre les deux derniers points est si grand qu'il constitue plus qu'une erreur légère mais une faute déontologique passible de sanction.

[49] Nul ne contestera que ce n'est pas le moindre écart de la pratique idéale d'un professionnel qui constituera une dérogation déontologique.

[18] Les grands principes applicables à cet égard sont repris dans l'affaire *Dentistes*

(*Ordre professionnel des*) c. *Duguay*¹² :

[19] L'expert est la personne ou le témoin le plus compétent et le plus apte à renseigner le Conseil de discipline sur l'existence de la norme et de la règle scientifique généralement reconnues et applicables aux faits sous étude. Il est celui-ci qui l'aide à apprécier dans quelle mesure le professionnel poursuivi y a dérogé ou non, compte tenu de la preuve offerte.

[20] Le témoignage de l'expert est recevable dans la mesure où l'on peut démontrer l'utilité de l'expertise, la qualification et l'impartialité du témoin.

[21] Au sujet de l'obligation de l'expert, la Cour suprême s'exprime ainsi dans la récente affaire *White Burgess Langille Inman* :

¹¹ *Gonshor c. Morin, ès qualités (dentiste)*, 2001 QCTP 032, paragr. 48.

¹² *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Duguay*, 2016 CanLII 47979 (QC ODQ), paragr. 19, référant également à : *Dupéré-Vanier c. Camirand-Duff*, 2001 QCTP 8; *White Burgess Langille Inman c. Abbott and Halliburton Co.*, [2015] 2 RCS 182 et 2015 CSC 23; *R. Abbey*, [1982] 2 R.C.S. 24 et 1984 CanLII 25 (CSC).

[32] Trois concepts apparentés sont à la base des diverses définitions de l'obligation de l'expert, à savoir l'impartialité, l'indépendance et l'absence de parti pris. L'opinion de l'expert doit être impartiale, en ce sens qu'elle découle d'un examen objectif des questions à trancher. Elle doit être indépendante, c'est-à-dire qu'elle doit être le fruit du jugement indépendant de l'expert, non influencée par la partie pour qui il témoigne ou l'issue du litige. Elle doit être exempte de parti pris, en ce sens qu'elle ne doit pas favoriser injustement la position d'une partie au détriment de celle de l'autre. Le critère décisif est que l'opinion de l'expert ne changerait pas, peu importe la partie qui aurait retenu ses services (P. Michell et R. Mandhane, « The Uncertain Duty of the Expert Witness » (2005), 42 Alta. L. Rev. 635, p. 638-639). Ces concepts, il va sans dire, doivent être appliqués aux réalités du débat contradictoire. Les experts sont généralement engagés, mandatés et payés par l'un des adversaires. Ces faits, à eux seuls, ne compromettent pas l'indépendance, l'impartialité ni l'absence de parti pris de l'expert.

[22] Le rôle de l'expert est primordial puisqu'il fournit aux décideurs « une conclusion toute faite que ces derniers, en raison de la technicité des faits, sont incapables de formuler »

[Soulignements ajoutés; Références omises]

[19] De même, le professionnel en cause qui désire remettre en question l'application de la norme doit présenter une preuve d'expert pour établir cette autre norme. Le professionnel en cause ne peut agir lui-même à titre d'expert dans sa propre affaire.

(ii) L'appréciation des témoignages

[20] Pour déterminer la crédibilité et la fiabilité des témoignages, la Cour du Québec, dans l'affaire *Boulin c. Axa Assurances inc.*¹³, énonce plusieurs critères à examiner :

[141] Les critères retenus par la jurisprudence pour jauger la crédibilité, sans prétendre qu'ils sont exhaustifs, peuvent s'énoncer comme suit :

1. *Les faits avancés par le témoin sont-ils en eux-mêmes improbables ou déraisonnables?*
2. Le témoin s'est-il contredit dans son propre témoignage ou est-il contredit par d'autres témoins ou par des éléments de preuve matériels?

¹³ *Boulin c. Axa Assurances inc.*, 2009 QCCQ 7643, paragr. 141 à 147.

3. *La crédibilité du témoin a-t-elle été attaquée par une preuve de réputation?*

4. *Dans le cours de sa déposition devant le tribunal, le témoin a-t-il eu des comportements ou attitudes qui tendent à le discréditer?*

5. *L'attitude et la conduite du témoin devant le tribunal et durant le procès révèlent-elles des indices permettant de conclure qu'il ne dit pas la vérité?*

[...]

[143] Ainsi, un témoin qui, en des moments différents relativement aux mêmes faits, donne des versions différentes porte atteinte à la crédibilité de ce qu'il avance.

[144] Dans l'évaluation de la crédibilité d'un témoin, il est important de considérer sa faculté d'observation, sa mémoire et l'exactitude de ses déclarations.

[145] Il est également important de déterminer s'il tente honnêtement de dire la vérité, s'il est sincère et franc ou au contraire s'il est partial, réticent ou évasif.

[146] La crédibilité d'un témoin dépend aussi de sa connaissance des faits, de son intelligence, de son désintéressement, de son intégrité, de sa sincérité.

[147] La Cour suprême a souligné que dans une affaire civile où la règle est celle de la prépondérance de la preuve et des probabilités, quand la partie témoigne et qu'elle n'est pas crue, il est possible pour le juge qui procède de considérer ses affirmations comme des négations, et ses dénégations comme des aveux, compte tenu des contradictions, des hésitations, du temps que le témoin met à répondre, de sa mine, des preuves circonstancielles et de l'ensemble de la preuve.

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés; Références omises]

[21] Concernant la distinction entre la crédibilité et la fiabilité d'un témoin, la Cour d'appel écrit¹⁴ :

[19] [...] La crédibilité d'un témoin s'attarde à sa personne et à ses caractéristiques, qu'il s'agisse de son honnêteté, de sa sincérité ou de son intégrité. La fiabilité porte sur la valeur du récit d'un témoin, ce qui inclut la considération de facteurs comme sa mémoire, la présence ou l'absence de contradictions et leur ampleur, sa faculté et sa capacité d'observation.

[Soulignements ajoutés; Références omises]

¹⁴ *Chénier c. R.*, 2020 QCCA 368, extrait du paragr. 19; Voir également *Charbonneau c. Déziel*, 2023 *supra*, note 10, paragr. 34 à 38.

(iii) La notion de faute déontologique

[22] De façon générale, une plainte disciplinaire doit viser des gestes qu'aurait posés l'intimé dans le cadre de l'exercice de sa profession, gestes qui seraient contraires au *Code des professions*¹⁵, à son *Code de déontologie* ou aux *Règlements* qui régissent sa profession.

[23] Pour constituer une faute déontologique, une faute doit revêtir une certaine gravité¹⁶. La faute déontologique n'est pas consommée au moindre écart¹⁷. Le moindre manquement ne constitue pas en tout temps une faute contraire aux objectifs du droit disciplinaire.

[24] Les circonstances factuelles de chaque dossier importent.

[25] De plus, il faut faire une distinction entre un comportement souhaitable et un comportement acceptable¹⁸ :

[11] [...] Un professionnel peut avoir une conduite qui s'éloigne du comportement souhaitable sans être inacceptable. Dans ce cas, il ne commet pas de faute déontologique.

[26] Encore faut-il examiner non seulement les paroles ou gestes de l'intimé, mais aussi le contexte.

¹⁵ Jean-Guy Villeneuve et al., *supra*, note 5, p. 170.

¹⁶ *Dupéré-Vanier c. Camirand-Duff*, 2001 QCTP 8, paragr. 28. Voir également : *Charbonneau c. Déziel*, *supra*, note 10, paragr. 32 et 33; *Gruszczynski c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2016 QCTP 143.

¹⁷ Guy Cournoyer, *supra*, note 5, paragr. 152 et 153, p. 277.

¹⁸ *Ordre des architectes du Québec c. Duval*, 2003 QCTP 144, paragr. 11.

[27] Un professionnel n'est pas tenu à une obligation de résultat, mais seulement à une obligation de moyens.

[28] En matière civile, pour qu'une erreur engage la responsabilité du professionnel, elle doit être non conforme au standard de conduite attendu d'un professionnel compétent et prudent placé dans la même situation et en présence des mêmes circonstances¹⁹.

[29] L'examen du contexte et de l'ensemble des circonstances s'impose donc.

2. Application du droit aux faits

[30] Comme mentionné précédemment, le Conseil traite séparément chacun des deux dossiers d'enquête visés par la plainte.

[31] Toutes les pièces sont produites de consentement par les parties²⁰.

A. En 2015, évaluation d'une propriété située sur le boulevard Bourque à Sherbrooke

[32] Les parties présentent au Conseil les admissions communes suivantes²¹ :

2. Le 20 mai 2015, M. Sylvain Côté a mandaté l'intimé pour évaluer la valeur marchande d'un immeuble situé au 8242, boul. Bourque, Sherbrooke («**Immeuble A** »).
3. Le 21 mai 2015, l'intimé a préparé et signé le Rapport d'évaluation immobilière²² relativement à l'Immeuble A.

¹⁹ Vincent Karim, *Les Obligations*, Vol. 1, 5^e éd., Montréal, Wilson et Lafleur, 2020, paragr. 2891.

²⁰ Les parties admettent l'authenticité des pièces.

²¹ Pièce P-56 : Liste d'admissions faites par les parties, signée les 17 et 18 juillet 2024, paragr. 2 à 4, 7.

²² Pièce P-1.1.A : Rapport d'évaluation immobilière préparé par S. Arès, Év. A., dans le but d'établir la valeur marchande aux fins d'achat-vente de la propriété située au 8242, boulevard Bourque à Sherbrooke, en date du 2015-05-21. Ce rapport est cependant signé le 2015-07-17.

4. Ce rapport a été utilisé, sans autorisation de l'intimé, dans un litige opposant M. Sylvain Côté et Mme Monique Gaudreault, qui lui avait vendu l'immeuble A.

[...]

7. Les Normes de pratique professionnelle émises par l'OÉAQ représentent les normes de pratique qui doivent respecter les évaluateurs agréés dans l'exercice de leur profession.

[Transcription textuelle; référence ajoutée]

Chef 1 : L'intimé a-t-il fait défaut d'exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession?

[33] La plaignante présente une preuve d'expert. Le Conseil entend alors le témoignage de monsieur Richard Côté, É.A. Il présente d'abord son parcours académique et professionnel²³. L'intimé admet la qualité d'expert de ce dernier. Le Conseil déclare donc monsieur Côté expert en évaluation immobilière.

[34] L'expert présente son rapport. Il explique d'abord le contexte dans lequel l'intimé fut mandaté. Selon la preuve présentée par les parties, cet extrait résume bien la situation²⁴ :

[...], Mme Monique Gaudreault. Celle-ci a vendu l'immeuble à l'étude le 26 septembre 2013 au prix de 100 000 \$. M. Sylvain Côté, le propriétaire a mandaté l'évaluateur Sylvain Arès É.A. afin d'obtenir une évaluation de la valeur marchande en date du 21 mai 2015 de la propriété visée soit moins de deux ans après la transaction. M. Arès É.A. a conclu sur la base de la méthode de comparaison à une valeur marchande globale de 54 000 \$.

²³ Pièce P-51 : Richard Côté, É.A., « *Enquête disciplinaire concernant M. Sylvain Arès É.A. – Expertise présentée à Mme Kathlyne Pelletier, É.A., syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* » datée du 6 juin 2023, voir à la page 24 la partie F. Curriculum vitae.

²⁴ *Idem.*, page 4.

Pour la réalisation de son mandat, il a visité l'immeuble de type entrepôt le 21 mai 2015, date à laquelle il a apprécié les conditions du marché. Il a produit un rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble à l'étude. Pour ce faire, il a utilisé le rapport abrégé de type formulaire de l'OÉAQ.

Il s'agit d'un bâtiment commercial de type entrepôt d'une superficie de 298 m² alors que le terrain possède 1 858,1 m². La visite de l'immeuble, le dossier photographique ainsi que les commentaires de M. Arès É.A. dans son rapport démontrent que le bâtiment souffre d'entretien différé et est affecté par plusieurs problèmes notamment au niveau de sa structure et il est irrécupérable.

Il a utilisé deux méthodes d'évaluation, soit la méthode du coût ainsi que la méthode de comparaison. [...]

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

[35] L'expert mentionne ensuite qu'il a constaté que le rapport d'évaluation de l'intimé ne respecte pas, de façon marquée, les normes de pratique professionnelle et les règles de l'art de la profession²⁵.

[36] Il présente plus amplement six manquements qui lui permettent de conclure ainsi.

[37] Le Conseil retient de l'ensemble de la preuve que la question de fond n'est pas de savoir si l'intimé a utilisé un rapport abrégé de type formulaire ni de savoir si l'usage optimal était le bon choix, mais plutôt de savoir si l'analyse de l'intimé est conforme aux normes de pratique professionnelle et aux règles de l'art de la profession.

[38] En ce sens, le Conseil retient les quatre manquements suivants soulevés par l'expert et reproduit ici quelques extraits de son rapport :

1. Application de la méthode du coût²⁶ :

L'application de la méthode de coût par M. Arès É.A. dans le présent dossier démontre un écart important avec l'élément 12A de la règle 1.2 de la norme 1 autant dans l'établissement de la valeur du terrain que celle du bâtiment.

[...]

²⁵ Pièce P-51, *Ibid.*, Conclusion, p. 22.

²⁶ Pièce P-51, *Ibid.*, p. 7 et 9.

Après avoir établi le coût neuf du bâtiment, M. Arès se devait de décrire clairement le procédé de mesure employé et les données sur lesquelles ses calculs reposent. Il se devait également d'identifier les causes de chacune des dépréciations qu'il a retenues ainsi que le détail de ses calculs. Son rapport d'évaluation est complètement muet sur ces éléments contrairement à l'exigence de l'élément 12A de la règle 1.2 de la norme 1 de l'OÉAQ.

[Transcription textuelle; Références omises]
[Soulignements ajoutés]

2. Application de la méthode de comparaison²⁷ :

L'application de la méthode de comparaison par M. Arès É.A. dans le présent dossier démontre un écart important avec l'élément 12C de la règle 1.2 de la norme 1.

L'évaluateur lorsqu'il applique la méthode de comparaison doit utiliser des immeubles comparables au sujet et doit effectuer les rajustements appropriés afin de tenir compte des différences.

[...]

M. Arès É.A. inscrit à la section 8 de son rapport qu'aucun ajustement n'a été effectué compte tenu de l'état similaire des ventes avec le sujet. Puisque les immeubles que M. Arès É.A. a sélectionnés dans l'application de la méthode de comparaison comportent de grandes différences, M. Arès É.A. était dans l'obligation d'appliquer certains rajustements conformément à l'élément 12C de la règle 1.2 de la norme 1 de l'OÉAQ qui dicte que l'évaluateur doit procéder à certains rajustements. De plus, aucun rajustement n'a été effectué afin de tenir compte de la date d'évaluation et des dates de transactions. Si M. Arès É.A. considère que les conditions du marché sont demeurées inchangées durant cette période, il avait l'obligation de le mentionner dans son rapport.

[...]

Il se devait d'analyser et d'enquêter sur chacune des transactions ce qu'il n'a pas fait [...].

[...]

Le choix des comparables est complètement erroné et il le reconnaît, aucun ajustement n'est apporté aux immeubles vendus. Ces écarts font en sorte que la conclusion de sa valeur ne peut être représentative de la valeur recherchée selon cette méthode

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

²⁷ Pièce P-51, *Ibid.*, p. 11, 13 et 14.

3. Application de la méthode du revenu²⁸ :

Le contenu du rapport démontre un écart avec l'élément 10 de la règle 2.3 de la norme 2. Il se devait d'expliquer et de justifier le rejet de la méthode du revenu. Il n'a qu'inscrit que l'état du bâtiment ne justifiait pas l'application de la méthode du revenu. Il se devait d'expliquer et de justifier davantage les raisons pour lesquelles M. Arès É.A. n'a pas considéré la méthode du revenu.

Son rapport inclut un tableau de loyers comparables, alors pourquoi n'a-t-il pas utilisé la méthode du revenu. Il se devait de l'expliquer et de le justifier.

[Transcription textuelle; Soulignement ajouté]

5. Acte d'évaluation sans erreur²⁹ :

Le rapport abrégé de type formulaire de M. Arès É.A. démontre un écart majeur avec la règle 1.1 de la norme 1 et de son contenu.

[...]

Lorsqu'un évaluateur agréé doit émettre une opinion motivée de valeur d'un bien immobilier, il se doit de respecter la norme 1. Cette norme constitue les règles de l'art de la pratique de l'évaluation d'un évaluateur agréé. Il s'agit de l'essence même de la pratique d'un évaluateur qui doit émettre une opinion motivée. Son non-respect constitue une erreur majeure quant à la qualité du travail et de la fiabilité du résultat.

En somme, le rapport d'évaluation de M. Arès É.A. comporte plusieurs erreurs et collectivement et ont une portée significative sur le résultat de son évaluation.

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

[39] L'intimé témoigne à son tour et explique le contexte de son mandat. En 2013, son client achète l'immeuble pour une somme de 100 000 \$ quoique le bâtiment soit en très piètre état. Cependant, ce bâtiment lui convient puisqu'il souhaite seulement y entreposer des pommes destinées à la chasse aux chevreuils. Cela dit, deux ans plus tard, le client veut connaître la valeur de revente de l'immeuble.

²⁸ Pièce P-51, *Ibid.*, p. 15.

²⁹ Pièce P-51, *Ibid.*, p. 19.

[40] L'intimé explique que l'immeuble n'est pas raccordé à un service public d'égout ni d'aqueduc, et que le bâtiment est dans un tel état qu'il est difficilement récupérable³⁰. Il qualifie ce dossier de complexe. Il présente plus amplement son rapport d'évaluation³¹ au Conseil et soutient que toute l'information pertinente s'y retrouve.

[41] Le Conseil est en mesure de constater que diverses informations se retrouvent effectivement au rapport d'évaluation abrégé de type formulaire, mais que le format de présentation rend sa compréhension excessivement ardue. En effet, le rapport manque d'explications permettant de comprendre le fondement de l'analyse et manque de commentaires pertinents sur la démarche de l'intimé.

[42] L'intimé présente au Conseil des explications complémentaires sur sa démarche, mais ces explications, données de vive voix lors de l'audience, ne se retrouvent pas à son rapport. En effet, le Conseil n'est pas en mesure d'y retrouver des explications claires quant à la démarche intellectuelle de l'intimé ni quant au choix des comparables retenus.

[43] Il y a un vide entre la présentation de son tableau des ventes comparables et la conclusion de valeur. L'intimé fait abstraction de la démarche de comparaison, de l'analyse de redressements des ventes et la conclusion de la valeur marchande semble relever d'un exercice plutôt aléatoire. Aux notes reportées de son rapport où l'on retrouve les remarques sur la méthode de comparaison, il indique, entre autres : « *Aucun ajustement n'a été effectué compte tenu de l'état similaire des ventes avec le sujet* ».

³⁰ Pièce P-1.1.A, *supra*, note 22, sous la rubrique « Observations et état général », p. 3.

³¹ Pièce P-1.1.A, *supra*, note 22.

Pourtant, l'intimé explique longuement au Conseil que le bâtiment est en très mauvais état, qu'il le juge fortement déprécié selon sa méthode du coût (physique 80 %, fonctionnel 40 % et économique 20 %) et il confirme que celui-ci est « *difficilement récupérable* »³². Cependant plusieurs des ventes retenues ont visiblement des caractéristiques très variées avec des prix variant entre 40 000 \$ et 700 000 \$, dont certaines sont de conditions nettement supérieures au sujet, comme il en fait état au niveau de leur âge effectif respectif.

[44] Lors de son témoignage, l'intimé déclare d'ailleurs que son approche est exceptionnelle, voire inhabituelle, parce que le bâtiment est très particulier et qu'il s'avère donc beaucoup plus difficile de trouver des comparables.

[45] Lors de son témoignage, l'intimé s'est fortement attardé à démontrer la justesse de sa conclusion quant à la valeur retenue. Or, les manquements concernent plutôt sa démarche qui démontre un manque de rigueur dans l'analyse que l'évaluateur doit accomplir lorsqu'il procède à l'acte d'évaluation, le tout conformément aux normes 1 et 2 des « *Normes de pratique professionnelle* », et, plus largement, aux des règles de l'art en la matière.

[46] Cela dit, la preuve d'expert n'est pas contredite. L'expert a bien établi les normes applicables à un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé, les lacunes contenues au rapport préparé par l'intimé et l'écart significatif entre les normes et le

³² Pièce P-1.1.A, *supra*, note 22, page 3 du rapport : voir à la section intitulée « Observations et état général » à la « Note 2 ».

rapport d'évaluation en question. Par ailleurs, l'intimé n'a pas fait entendre d'expert et n'a pas contredit la norme établie par l'expert de la plaignante.

[47] Les « *Normes de pratique professionnelle* » adoptées par l'Ordre³³ exposent les méthodes reconnues en évaluation. Certaines sont coercitives, c'est-à-dire qu'elles s'imposent de façon obligatoire, alors que d'autres sont plutôt des directives permettant l'exercice du jugement professionnel. Mais, quoiqu'il en soit, elles font toutes partie des « *règles de l'art* »³⁴. Les explications de l'intimé lors de son témoignage ne peuvent suppléer aux lacunes relevées dans son rapport d'évaluation.

[48] Le Conseil conclut que la plaignante a prouvé, de manière prépondérante, que l'intimé n'a pas respecté, et ce de façon marquée, les normes de pratique professionnelle et les règles de l'art de la profession.

[49] Concernant le chef 1, le Conseil répond donc à la question par l'affirmative et déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

Chef 3 : En 2020, l'intimé a-t-il entravé le travail de la plaignante en ne répondant pas à ses demandes dans les plus brefs délais?

[50] Il ressort de l'ensemble de la preuve que les parties ne se sont jamais parlé de vive voix, tous leurs échanges se sont faits par courriels.

³³ Elles sont reproduites à la Pièce P-51 : Rapport d'expertise, Annexe A : *Normes de pratique professionnelle*, 1998, OEAQ, BD 2000-05-18, *supra*, note 23.

³⁴ Voir également la Pièce P-56 : Liste d'admissions faites par les parties, item no. 7, *supra*, note 21.

[51] Afin de bien saisir l'évolution des échanges entre la plaignante et l'intimé, il s'avère nécessaire de se référer tant au contexte particulier qui prévalait en 2020 qu'à l'évolution chronologique de chacun des courriels échangés.

[52] Quant au contexte général, il est de connaissance judiciaire³⁵, qu'en mars 2020, le monde entier est confronté à la pandémie de la COVID-19, tel que déclaré par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Le gouvernement du Québec a d'ailleurs déclaré l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire du Québec afin de protéger l'ensemble de la population³⁶.

[53] Cela dit, le Conseil examine maintenant l'évolution de la situation en tenant compte de la chronologie de chacun des courriels échangés.

³⁵ *Code civil du Québec*, art. 2808 : « Le tribunal doit prendre connaissance d'office de tout fait dont la notoriété rend l'existence raisonnable incontestable. »; voir également : Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, t. 2, Québec, Les Publications du Québec, 1993 : « Cet article introduit au Code civil une règle généralement reconnue par le droit antérieur et qui tire son origine de la 'common law', comme les autres règles relatives à la connaissance judiciaire. Pour qu'un fait devienne de connaissance judiciaire, il faut qu'il soit notoire, c'est-à-dire que sa connaissance soit répandue. Le domaine des faits notoires est très étendu; il va de la langue et des faits qui relèvent de l'expérience quotidienne jusqu'aux faits qui relèvent de l'histoire, de la géographie, de l'économie, etc. ».

³⁶ Décret 177-2020 du 13 mars 2020 : « Concernant une déclaration d'urgence sanitaire conformément à l'article 118 de la Loi sur la santé publique. ». L'état d'urgence sanitaire est régulièrement renouvelé afin de protéger la population à tout le moins jusqu'au 3 juin 2022, tel qu'établi au Décret 865-2022 du 25 mai 2022 : « Concernant le renouvellement de l'état d'urgence sanitaire conformément à l'article 119 de la Loi sur la santé publique. »; voir également le *Code civile que Québec* art. 2807 : « Le tribunal doit prendre connaissance d'office de droit en vigueur au Québec. »; Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, t. 2, Québec, Les Publications du Québec, 1993 : « Le premier alinéa de cet article prescrit une règle du droit antérieur. L'expression 'droit en vigueur' a été préférée à l'expression 'loi en vigueur' pour englober les autres sources de droit comme les principes généraux du droit et les règles jurisprudentielles. ».

➤ **L'intimé est en vacances**

[54] Le vendredi 17 juillet 2020, l'intimé débute ses vacances estivales pour une période de deux semaines.

[55] Le lundi 27 juillet 2020, soit pendant que l'intimé se trouve en vacances, la plaignante lui transmet une lettre par courriel³⁷ l'informant qu'elle a ouvert une enquête à son sujet. Dans sa lettre, la plaignante pose des questions et demande à l'intimé de transmettre, dans les dix jours ouvrables suivants, une copie de son dossier ainsi qu'une lettre exprimant son point de vue.

[56] Le Conseil retient ceci de la preuve :

- L'adresse courriel de l'expéditeur est une adresse générale du bureau du syndic et porte la signature « Bureau du syndic ».
- L'adresse courriel du destinataire est une adresse générale du bureau de l'intimé, soit « *info@evalsherbrooke.ca* ». Or, selon la preuve, c'est son adjointe administrative qui gère cette boîte courriel.

[57] Cette information est fort pertinente, car l'utilisation de ces adresses générales a contribué au manque de fluidité des échanges de courriels, d'autant plus que, selon la preuve, tant du côté de la plaignante que de l'intimé, chacun possède une adresse courriel qui lui est propre.

[58] Le lundi 3 août 2020, l'intimé est de retour au travail.

³⁷ Pièce P-1.2 en liasse : Courriel; Pièce P-1.2A : Lettre datée du 27 juillet 2020.

[59] Le mardi 11 août 2020, un courriel³⁸ lui est transmis par le bureau du syndic pour lui demander d'accuser réception du courriel adressé le 27 juillet précédent.

[60] Le même jour, l'intimé répond par courriel³⁹ qu'il est de retour au travail après deux semaines de vacances et qu'il y joint une lettre⁴⁰ ayant pour objet « *Réponse à la demande d'enquête [...]* ». Par cette lettre, il manifeste sa surprise puisque le demandeur d'enquête n'est pas son client. Peu après, la plaignante lui répond par courriel⁴¹ que toute personne peut demander une enquête.

➤ **Demandes de la plaignante et COVID-19**

[61] Le lundi 17 août 2020, en matinée, le bureau du syndic demande par courriel⁴² à l'intimé d'accuser réception du courriel par lequel on lui demande, d'une part, de transmettre copie conforme de l'ensemble de son dossier et, d'autre part, de signer un formulaire attestant que le dossier transmis est bien une copie conforme et intégrale du dossier original.

[62] Le même jour, en après-midi, l'intimé répond par courriel⁴³ qu'il est à l'extérieur du bureau étant dans l'attente du résultat d'un test de dépistage de COVID-19 et qu'il répondra à la demande dès son retour au bureau.

³⁸ Pièce P-2 : Courriel daté du 11 août 2020 à 11 h 03 adressé à « info@evalsherbrooke.ca ».

³⁹ Pièce P-3 : Courriel de l'intimé daté du 11 août 2020 à 14 h 26 et pièce jointe.

⁴⁰ Pièce P-4 : Lettre de l'intimé datée du 11 août 2020 ayant pour objet : « *Réponse à la demande d'enquête concernant ma conduite professionnelle de la part de M. Claude Veilleux. Évaluation de la propriété située au : 8242, boul. Bourque à Sherbrooke* ».

⁴¹ Pièce P-5 : Courriel daté du 11 août 2020 à 15 h 51.

⁴² Pièce P-6 : Courriel daté du 17 août 2020 à 9 h 30.

⁴³ Pièce P-7 : Courriel daté du 17 août 2020 à 15 h 13.

[63] À cette époque, il est de connaissance judiciaire que les autorités de la santé publique recommandent à toute personne susceptible d'avoir contracté la COVID-19 de s'isoler pour éviter la contamination et de subir un test de dépistage. Durant plusieurs mois, la COVID-19 est le principal sujet dont traitent quotidiennement tous les médias. On ne peut donc l'ignorer.

[64] Cela dit, le Conseil constate ici que l'intimé répond cette fois par l'entremise de son adresse courriel personnalisée : « sylvain.ares@evalsherbrooke.ca »⁴⁴.

➤ **Réponse de l'intimé aux demandes**

[65] Huit jours plus tard, soit le mardi 25 août 2020, en matinée, l'intimé adresse un courriel⁴⁵ au bureau du syndic. Il transmet alors tous les documents qu'il a retrouvés dans la chemise de son dossier format papier, ainsi que l'attestation requise.

➤ **Fichier de calculs requis**

[66] Le même jour, en après-midi, le bureau du syndic en accuse réception par courriel⁴⁶ et lui demande : « *SVP nous transmettre votre fichier excel de calcul également.* ».

⁴⁴ *Supra*, note 29; Pièce P-7.

⁴⁵ Pièce P-8 : Courriel daté du 25 août 2020 à 10 h 31.

⁴⁶ Pièce P-8.1 : Courriel daté du 25 août 2020 à 13 h 04.

[67] Peu après, l'intimé répond⁴⁷ :

Bonjour à vous,

Nous n'avons plus de fichier Excel ou autres informations numériques puisque notre disque dur de back up a sauté et les données informatiques de 2016 et avant n'existent plus. Plusieurs informations s'y retrouvaient probablement lesquels n'ont peut-être pas été imprimés et insérés dans le dossier papier. Cette situation a été hors de notre contrôle malgré nos tentatives avec notre informaticien pour récupérer toutes les données.

Nous sommes désolés de cet inconvénient.

[Transcription textuelle, soulignement ajouté]

[68] Cette information est importante pour la suite du dossier, car la preuve non contredite est à l'effet que l'intimé a perdu les informations de son dossier numérique. Son disque de sauvegarde (*back up*) a fait défaut et il n'a plus le fichier *Excel* comprenant ses calculs de l'époque. Or, ces informations ne se retrouvent pas à son dossier format papier.

➤ Questions complémentaires et COVID-19

[69] Le lundi 21 septembre 2020, le bureau du syndic lui transmet par courriel⁴⁸ une lettre par laquelle la plaignante lui adresse six questions complémentaires.

[70] Dès le lendemain, l'intimé en accuse réception⁴⁹.

⁴⁷ Pièce P-9 : Courriel daté du 25 août 2020 à 14 h 12 transmis via l'adresse courriel personnalisée : « sylvain.ares@evalsherbroke.ca ». Peu après il transmettra un complément d'information tel qu'il appert de la Pièce P-9.1 : Courriel daté du 25 août 2020 à 15 h 24. À ce courriel est jointe la Pièce P-9.1.A : Acte de vente annoté.

⁴⁸ Pièce P-10 : Courriel daté du 21 septembre 2020 à 15 h 43. À ce courriel est jointe la Pièce P-10.A : Lettre de la plaignante. La lettre comprend bien six questions quoiqu'une erreur cléricale répète deux fois la « Question 5 ».

⁴⁹ Pièce P-11 : Courriel de l'intimé daté du 22 septembre 2024 à 11 h 30 adressé au bureau du syndic.

[71] Ayant perdu son dossier informatique, l'intimé tente dès lors de répondre aux questions en tentant de reconstituer, *a posteriori*, ses références et ses calculs.

[72] Le 20 octobre 2020, le bureau du syndic fait un suivi⁵⁰.

[73] Tôt le lendemain, soit le 21 octobre à 7 h 33, l'intimé répond⁵¹ : « *Suite à votre demande je vais vous répondre incessamment. Je m'excuse pour les délais. En fait, mes quatre retraits suite à des tests de COVID 19 ont retardé ma production dont les réponses à vous fournir. Je demeure disponible pour de plus amples informations.* ».

[74] Dès le lendemain, le bureau du syndic lui répond⁵² et lui accorde un délai supplémentaire : « (...) Par souci d'équité envers les autres membres ayant eu des tests de covid ou atteint du virus, nous vous accordons un délai supplémentaire de deux semaines. (...) ». [Soulignements ajoutés].

[75] Le jour de l'échéance fixée, soit le 26 octobre 2020 à 23 h 27, l'intimé transmet un courriel⁵³ au bureau du syndic. Il écrit :

Bonsoir, je travaille très fort à vous fournir une information de qualité malgré mes 4 retraits préventifs de Covid, contrairement à d'autres confrères plus chanceux que moi et mes dossiers en cours m'occasionne un retard dans ma production dont votre demande en rubrique. Par ailleurs, je n'ai plus de fichier électronique (disque dur qui a sauté). Dès lors, je dois refaire des recherches supplémentaires pour remonter mon dossier.

Vous êtes en mesure de constater de l'heure de cet envoi.

Demain je vous fournirai la provenance de la valeur demandée à la question 1 a).

⁵⁰ Pièce P-12 : Courriel du bureau du syndic daté du 20 octobre 2024 à 12 h 49 adressé au bureau de l'intimé.

⁵¹ Pièce P-13 : Courriel de l'intimé daté du 21 octobre 2020 à 7 h 33 adressé au bureau du syndic.

⁵² Pièce P-14 : Courriel du bureau du syndic daté du 22 octobre 2024 à 11 h 17 adressé à l'intimé.

⁵³ Pièce P-15 : Courriel de l'intimé daté du 26 octobre 2020 à 23 h 27 adressé au bureau du syndic.

En ce qui a trait à la question 1 b) La valeur du terrain sujet serait affectée si celui-ci s'évérait contaminé tel que mentionné à la section " Réserves et hypothèses de base (élément 7) du rapport alinéa 7 à la page 5. Dans le cas présent, le terrain est présumé sans contaminant. Toutefois, une étude environnementale est tout recommandée à l'acheteur considérant le remblai effectué notamment. De plus, cette dernière est nécessaire dans le cadre d'un financement standard au niveau commercial.

Merci de votre compréhension pour le délai supplémentaire demandé.

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

[76] Le Conseil souligne à nouveau ici que, manifestement, l'intimé tente de reconstituer, *a posteriori*, son raisonnement ayant perdu son fichier électronique.

[77] Le 28 octobre 2020, l'intimé transmet un courriel⁵⁴ au bureau du syndic et y indique : « *Voici, ma réponse à développement pour le point 1 a).* ». Il développe sa réponse sur deux pages pour conclure ainsi : « *J'espère le tout conforme. La suite sous peu.* ».

[78] Le lundi 2 novembre 2020, le bureau du syndic accuse réception⁵⁵, mais requiert réponse aux autres questions.

[79] Le lendemain, l'intimé répond⁵⁶:

[...]

J'ai été passé encore un test pour la Covid vendredi dernier puisqu'un client m'a informé que son fils avait eu la Covid et qu'il a été en contact avec ce dernier. Dès lors, j'étais obligé de retourner passé un test par précaution pour ma famille et les personnes près de moi dont mes collègues de travail.

⁵⁴ Pièce P-16 : Courriel de l'intimé daté du 28 octobre 2020 à 9 h 03 adressé au bureau du syndic. À ce courriel est jointe la pièce P-16.A : Tableau de ventes de terrains commerciaux (secteur Deauville). Le lendemain matin, il écrit pour corriger une erreur dans le courriel de la veille, voir à cet effet la Pièce P-16.1 : Courriel de l'intimé daté du 28 octobre 2020 à 9 h 33 adressé au bureau du syndic.

⁵⁵ Pièces P-17 : Courriel du bureau du syndic daté du 2 novembre 2020 à 10 h 28 adressé à l'intimé.

⁵⁶ Pièces P-17.1 : Courriel de l'intimé daté du 3 novembre 2020 à 11 h 24 adressé au bureau du syndic. Plusieurs pièces et photographies sont jointes à ce courriel : P-17.1.A à P-17.1.K.

Mon résultat fût négatif mais ces tests à répétitions, me font perdre un temps précieux de production.

En ce qui a trait à la méthode du coût, le calcul ci-joint, provient du logiciel informatisé Marshall and Swift. Comme vous le savez, je dois reproduire le dossier puisque le disque dur a sauté en 2015, et ce pour plusieurs dossiers (2015 et 2016).

[...]

La méthode de comparaison suivra sous peu.

[...]

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

[80] Quelques minutes plus tard, l'intimé transmet un autre courriel⁵⁷ pour ajouter une précision supplémentaire qu'il juge importante.

➤ **Format de réponses requis**

[81] Le lendemain, soit le 4 novembre 2020, le bureau du syndic lui demande⁵⁸ de préparer un seul document comprenant l'ensemble des questions et des réponses.

[82] Le lundi 23 novembre 2020, le bureau du syndic fait un suivi⁵⁹.

[83] Le même jour, l'intimé répond⁶⁰ : « *Je vous répondrai d'ici 48 heures au maximum. Je m'excuse sincèrement pour ce délai supplémentaire et des inconvénients. J'attendais certaines informations de la ville sur une transaction très pertinente qui n'arrivent pas.* ».

⁵⁷ Pièce P-18 : Courriel de l'intimé daté du 3 novembre 2020 à 11 h 50 adressé au bureau du syndic. À ce courriel est jointe la Pièce P-18.A.

⁵⁸ Pièce P-19 : Courriel du bureau du syndic daté du 4 novembre 2020 à 10 h 15 adressé à l'intimé.

⁵⁹ Pièce P-20 : Courriel du bureau du syndic daté du 20 novembre 2020 à 13 h 19 adressé à l'intimé.

⁶⁰ Pièce P-21 : Courriel de l'intimé daté du 23 novembre 2020 à 16 h 09 adressé au bureau du syndic.

[84] De fait, l'intimé transmet au bureau du syndic un courriel⁶¹ explicatif de deux pages dont l'objet est : « *suite de la réponse sur l'enquête du syndic concernant le 8242 Boul Bourque Sherbrooke; Méthode de comparaison.* ».

[85] Le même jour, le bureau du syndic répond⁶² à l'intimé en lui faisant essentiellement part que : (1) les réponses de l'intimé doivent être présentées selon le format demandé, et (2) l'enquête porte sur l'évaluation que l'intimé a faite il y a plus de cinq ans et non sur celle qu'il produirait maintenant.

[86] À cette occasion, la syndique spécifie bien : « *Notre enquête porte sur l'évaluation que vous avez produit (sic) et non celle que vous produiriez.* ». Cette phrase surprend puisque l'intimé a déjà expliqué qu'il n'a plus les données de son dossier informatique de 2015. Il ressort donc très clairement de la preuve qu'en l'absence de ses données de 2015, l'intimé tente de reconstituer, *a posteriori*, son analyse.

[87] Le lundi 30 novembre 2020, en matinée, l'intimé transmet au bureau du syndic un courriel⁶³ explicatif de trois pages dont l'objet est : « RE : suite de la réponse sur l'enquête du syndic concernant le 8242 Boul Bourque Sherbrooke; Méthode de comparaison. (suite aux questions 4, 5 et 6) ». Ce courriel fait suite à son courriel précédent. Il y donne de plus amples explications, identifie ensuite les questions 4 a), 4 b), 4 c), 5 et 6, puis y répond.

⁶¹ Pièce P-22 : Courriel de l'intimé daté du 26 novembre 2020 à 00 h 06 adressé au bureau du syndic.

⁶² Pièce P-23 : Courriel du bureau du syndic daté du 26 novembre 2020 à 12 h 21 adressé à l'intimé. L'intimé confirme ensuite qu'il fera tout en son possible pour rencontrer l'échéance, voir Pièce P-23.1 : Courriel de l'intimé daté du 26 novembre 2020 à 16 h 03 adressé au bureau du syndic.

⁶³ Pièce P-24 : Courriel de l'intimé daté du 30 novembre 2020 à 8 h 40 adressé au bureau du syndic, et pièce jointe.

[88] Le même jour, en après-midi, le bureau du syndic réplique⁶⁴ et insiste sur le format de présentation des réponses attendues. Cet extrait traduit bien l'essence de cette communication :

[...]

Nous comprenons la situation M. Arès. Toutefois, pandémie et retrait préventif ou non, nous ne comprenons pas pourquoi vous ne nous produisez pas vos réponses **en y indiquant clairement le numéro de la question** dans un **seul document et non un courriel** tel que demandé.

[...]

Veillez nous produire le document pdf d'ici demain.

Puisque nous avons réitéré à plusieurs reprises notre demande, si nous ne recevons pas le document demandé nous pourrions tenter un recours contre vous pour entrave au travail du syndic tel que la réglementation nous le permet. Nous avons fait preuve d'une grande patience et flexibilité dans nos demandes mais votre comportement retarde grandement notre d'enquête.

[...]

[Transcription textuelle]

[89] Le mardi 1^{er} décembre 2020, l'intimé répond au bureau du syndic par courriel⁶⁵ en ces termes : « *Tel que demandé, vous trouverez ci-joint, le document PDF répondant à chacune des questions demandées.* ». De fait, une lettre⁶⁶ de huit pages datée du 1^{er} décembre 2020 y est annexée avec référence claire aux six questions posées. Des pièces sont jointes à cette lettre. Le bureau du syndic en accuse réception⁶⁷.

⁶⁴ Pièce P-25 : Courriel du bureau du syndic daté du 30 novembre 2020 à 14 h 29 adressé à l'intimé.

⁶⁵ Pièce P-26 : Courriel de l'intimé daté du 1^{er} décembre 2020 à 11 h 30 adressé au bureau du syndic, et pièce jointe.

⁶⁶ Pièce P-27 : Lettre de l'intimé datée du 1^{er} décembre 2020 à 11 h 30 adressée au bureau du syndic, et pièces jointes.

⁶⁷ Pièce P-27.1 : Courriel du bureau du syndic daté du 1^{er} décembre 2020 à 11 h 43 adressé à l'intimé.

[90] Le 9 janvier 2021, il est de connaissance judiciaire que débute une nouvelle période de restrictions⁶⁸ imposant une période de confinement en raison de la pandémie de COVID-19.

➤ **Nouvelles questions supplémentaires**

[91] Le 21 janvier 2021, en matinée, la syndique de l'Ordre transmet une lettre⁶⁹ à l'intimé, par courriel⁷⁰, et lui pose des questions supplémentaires. Elle écrit : « [...] Suivant l'analyse de vos réponses et des documents, voici des questions complémentaires. **Nous vous demandons d'y répondre dans un seul document pdf.** Nous devons comprendre comment vous avez procédé à votre évaluation le 17 juillet 2015 et nous vous demandons de faire abstraction des événements survenus suivant cette date. [...] ». Encore une fois, cette phrase surprend puisque l'intimé n'a plus les données de son dossier informatique de 2015 et qu'il tente de reconstituer, *a posteriori*, son analyse.

[92] En après-midi, madame Caron, l'adjointe administrative de l'intimé, accuse réception⁷¹.

[93] Le 5 février 2021, l'intimé répond par lettre⁷² adressée au bureau du syndic, par courriel⁷³. Il répond ainsi aux questions supplémentaires de la syndique.

⁶⁸ Décret 2-2021 du 8 janvier 2021 : « *Concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de COVID-19* » prenant effet le 9 janvier 2021.

⁶⁹ Pièce P-27.2A : Lettre de la syndique de l'Ordre datée du 21 janvier 2021 adressée à l'intimé.

⁷⁰ Pièce P-27.2 : Courriel du bureau du syndic daté du 21 janvier 2021 à 10 h 22 adressé à l'intimé.

⁷¹ Pièce P-27.3 : Courriel de l'adjointe administrative de l'intimé daté du 21 janvier 2021 à 15 h 20 adressé au bureau du syndic.

⁷² Pièce P-27.4A : Lettre de quatre pages de l'intimé adressée au bureau du syndic le 5 février 2021, et pièce jointe.

⁷³ Pièce P-27.4 : Courriel de l'intimé daté du 5 février 2021 à 17 h 01 adressé au bureau du syndic.

➤ **Conclusion du Conseil sur le chef 3**

[94] Le Conseil a reconstitué l'ordre chronologique des échanges courriels et en vient à la conclusion que l'intimé collabore avec la plaignante en donnant suite à ses demandes dans des délais raisonnables compte tenu de toutes les circonstances, soit la période de vacances estivales, les contraintes inhérentes à la pandémie de COVID-19 et, finalement, la perte des données du dossier électronique de 2015.

[95] À l'examen, il ressort que les demandes de la plaignante se sont déroulées en quatre phases : une demande initiale suivie de trois demandes supplémentaires. Il ne faut donc pas examiner le délai écoulé entre la première et la toute dernière communication, mais plutôt examiner le déroulement des échanges à chacune des quatre phases.

[96] Dans l'arrêt *Coutu*⁷⁴, la Cour d'appel rappelle le sens du mot « *entrave* », tel qu'énoncée par la Cour suprême du Canada. La Cour écrit :

[14] En l'espèce, l'intimé pouvait donc être considéré comme refusant de collaborer en choisissant de ne pas donner suite aux demandes répétées du syndic de le rencontrer.

[15] En somme, le Tribunal semble avoir adopté une interprétation du mot « entrave » conforme à celle énoncée par la Cour suprême dans *Moore c. La Reine*, [1979] 1 R.C.S. 195, soit le défaut de donner suite à une obligation légale à la demande d'une personne en autorité pour la faire.

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

⁷⁴ *Chartrand c. Coutu*, 2012 QCCA 2228, paragr. 14 et 15.

[97] De plus, dans l'affaire *Szaros*⁷⁵, le Tribunal des professions spécifie en ces termes qu'une défense de diligence raisonnable est admise à l'encontre d'une accusation d'entrave :

[43] Quoique la preuve d'une intention malveillante ne soit pas nécessaire pour emporter une condamnation pour une infraction portée en vertu de l'article 114 C. prof., une défense de diligence raisonnable est admise à l'encontre de l'accusation.

[Transcription textuelle; Soulignement ajouté; Référence omise]

[98] Ici, l'infraction est fondée, entre autres, sur l'article 69 du *Code de déontologie* qui édicte que l'évaluateur agréé doit répondre dans le plus bref délai. Cette disposition ne prévoit ni format spécifique de réponse ni délai précis.

[99] Quant au délai de réponse de l'intimé, le Conseil conclut que la preuve non contredite favorise nettement la position de l'intimé selon laquelle il n'a fait que respecter les directives de la santé publique. Ses explications sont raisonnables et vraisemblables compte tenu du contexte tout à fait exceptionnel découlant de l'urgence sanitaire décrétée en raison de la pandémie qui sévit alors.

[100] Quant au format de réponse, le Tribunal explique dans l'affaire *Maillé*⁷⁶ :

[80] L'obligation de fournir un renseignement ou un document relatif à une enquête n'entraîne pas l'obligation de créer un document pour satisfaire à une exigence du syndic quant à la forme d'une réponse. Le professionnel sous enquête doit répondre certes, mais on ne peut lui imposer une forme de réponse sans un texte légal formel à cet effet.

[81] Agir autrement serait ajouter à la loi.

⁷⁵ *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Szaroz*, 2018 QCTP 27, paragr. 43.

⁷⁶ *Admin agréés (Ordre prof des) c. Maillé*, 2005 QCTP 105, paragr. 80 à 84.

[82] L'article 4.02.02 du *Code de déontologie des administrateurs agréés* prévoit :

« 4.02.02. *L'administrateur doit répondre dans les plus brefs délais à toute correspondance provenant du syndic de l'Ordre, des enquêteurs ou des membres du Comité d'inspection professionnelle.* »

[83] À titre comparatif, il peut être utile de lire l'article correspondant au *Code de déontologie des avocats*:

« 4.03.02. *L'avocat doit répondre avec diligence à toute communication provenant d'un syndic du Barreau ainsi que d'un inspecteur, d'un enquêteur ou d'un membre du Comité d'inspection professionnelle; il doit de plus répondre selon le mode de communication que ceux-ci déterminent.* »

(nos soulignés)

[84] Devant l'absence d'un texte légal obligeant un administrateur agréé à répondre par une attestation écrite et signée, la décision du Comité d'acquitter l'intimé sur ce chef apparaît donc raisonnable et même correcte, et cette décision est maintenue.

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés aux paragraphes 80 et 81]

[Référence omise]

[101] À la lumière de cet enseignement, on ne peut imposer à l'intimé un format de réponses puisque le texte de l'article 69 du *Code de déontologie* ne prévoit pas de format précis. Agir autrement serait ajouter une exigence qui n'apparaît pas au texte dudit code. Le corolaire de ce raisonnement est celui-ci : on ne peut tenir rigueur à l'intimé du délai imparti pour organiser ses réponses selon le format exigé par la plaignante.

[102] Vu ce qui précède, le Conseil conclut que la plaignante n'a pas prouvé, de manière prépondérante, que, compte tenu de l'ensemble des circonstances propres à la présente affaire, l'intimé n'a pas répondu à ses demandes dans les plus brefs délais. Le Conseil conclut également que l'intimé n'a pas entravé le travail de la plaignante.

[103] Concernant le chef 3, le Conseil répond donc à la question par la négative et acquitte l'intimé.

B. En 2022, évaluation de la valeur locative d'une propriété située sur le chemin du Ruisseau-Gale dans le canton de Stanstead

[104] Les parties présentent au Conseil les admissions communes suivantes quant au chef 2⁷⁷ :

5. Le 30 mars 2022, M. Michel Lavigne, représentant hypothécaire Desjardins, Caisse du Lac Memphrémagog, a mandaté l'intimé pour évaluer la valeur locative d'un immeuble situé au 3, chemin du Ruisseau-Gale, Canton de Stanstead (« **Immeuble B** »).
6. Le 30 avril 2022, l'intimé a préparé et signé le Rapport de valeur locative⁷⁸ de l'Immeuble B.
7. Les Normes de pratique professionnelle émises par l'OÉAQ représentent les normes de pratique que doivent respecter les évaluateurs agréés dans l'exercice de leur profession.

[Transcription textuelle; Référence ajoutée]

Chef 2 : L'intimé a-t-il fait défaut d'exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession?

[105] La plaignante présente une preuve d'expert⁷⁹. Le Conseil entend alors le témoignage de monsieur Richard Côté, É.A., qui présente son rapport.

⁷⁷ Pièce P-56 : Liste d'admissions, *supra*, note 21, paragr. 5 à 7.

⁷⁸ Pièce P-28.C : Rapport d'évaluation de valeur locative préparé par S. Arès, Év. A., dans le but d'établir la valeur locative de la propriété située au 3, chemin du Ruisseau-Gale, Canton de Stanstead, en date du 2022-04-13.

⁷⁹ *Supra*, note 23.

[106] L'expert explique d'abord le contexte du mandat de l'intimé. Selon la preuve présentée par les parties, cet extrait résume bien la situation⁸⁰ :

Le mandat octroyé par M. Lavigne consistait à obtenir un rapport d'évaluation professionnel pour un loyer économique uniquement de la propriété sise au 3, chemin du Ruisseau-Gal, Stanstead. M. Arès É.A. a transmis un document dont l'objet est « valeur locative du 3, chemin du Ruisseau-Gal, Stanstead ». Ce document est composé de 4 pages de photos de la propriété, d'une représentation graphique du plan de cadastre, de deux annexes et d'une page présentant le résultat de son analyse.

Après avoir pris connaissance de l'étude de valeur locative de M. Arès É.A., M. Lavigne a déposé une demande de conciliation de compte d'honoraires au bureau du syndic et il a transmis l'analyse de la valeur locative réalisée par M. Arès É.A. À la suite de l'analyse du rapport envoyé par M. Lavigne au syndic, ce dernier a ouvert une enquête disciplinaire portant sur la conduite de M. Arès É.A. quant à ses obligations déontologiques.

M. Arès É.A. a réalisé deux approches afin de conclure à la valeur locative de la propriété. [...]

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

[107] L'expert mentionne ensuite avoir constaté que l'étude de la valeur locative de l'intimé ne respecte pas, et ce de façon marquée, les normes de pratique professionnelle⁸¹.

[108] Il présente plus amplement quatre manquements qui lui permettent de conclure ainsi. En voici l'essentiel :

1. Norme concernant l'acte de consultation⁸² :

Le travail réalisé par M. Arès É.A. ne respecte aucune des règles applicables que l'on retrouve à la norme 5.

[...]

[Transcription textuelle]

⁸⁰ Pièce P-55 : Richard Côté, É.A., « *Enquête disciplinaire concernant M. Sylvain Arès É.A. – Expertise présentée à Mme Kathlyne Pelletier, É.A., syndic de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* » datée du 6 juin 2023, page 4.

⁸¹ Pièce P-55, *Ibid.*, partie D. Conclusion(s), p. 14.

⁸² Pièce P-55, *Ibid.*, p. 7.

2. Norme concernant la communication de l'acte de consultation⁸³ :

Le travail réalisé par M. Arès É.A. ne respecte aucune des règles applicables que l'on retrouve à la norme 6.

L'évaluateur est tenu au respect de la règle 2.1, qualités de la communication de la norme 2 adaptée à l'acte de consultation selon la règle 6.1 de la norme 6, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier. La règle 2.1 mentionne que tous les faits, le raisonnement de l'évaluateur et ses conclusions doivent être exposés de façon claire et précise. Il doit contenir suffisamment d'information pour permettre aux intéressés qui reçoivent un rapport narratif complet ou un rapport abrégé de bien le comprendre et de s'y fier. L'étude de valeur locative de M. Arès É.A. ne répond aucunement à ces exigences. La règle 6.1 a un caractère coercitif.

[...]

Le non-respect des règles applicables de la norme 6 fait en sorte que l'on ne peut qualifier le travail de M. Arès É.A. d'un travail professionnel.

[Transcription textuelle]

3. Norme concernant l'acte d'évaluation d'un bien immobilier⁸⁴ :

Le travail réalisé par M. Arès É.A. ne respecte aucune des règles applicables que l'on retrouve à la norme 1.

[...]

Dans la méthode de comparaison, l'évaluateur ne peut conclure à partir des prix demandés des immeubles à vendre. Il doit conclure sur la base de transactions conclues

[...]

[Transcription textuelle; Référence omise]

4. Norme concernant la communication de l'évaluation d'un bien immobilier⁸⁵ :

[...]

Que ce soit le rapport narratif complet ou le rapport abrégé, ces deux types de rapports doivent répondre aux exigences de la règle 2.3, contenu des rapports écrits. Cette règle exige que tous les rapports écrits, de quelque forme qu'ils soient, doivent inclure les douze éléments qui se trouvent dans cette règle. Ces éléments constituent l'essence même du travail de l'évaluateur.

L'étude de valeur locative ne contient aucun des douze éléments requis de la règle 2.3. [...]

[Transcription textuelle]

⁸³ Pièce P-55, *Ibid.*, p. 9 et 10.

⁸⁴ Pièce P-55, *Ibid.*, p. 11.

⁸⁵ Pièce P-55, *Ibid.*, p. 13.

[109] L'intimé témoigne à son tour et explique, qu'en 2022, il est contacté par une connaissance pour effectuer un mandat alors qu'il n'a pas le temps de bien le réaliser⁸⁶. Il désire au départ refuser le mandat, mais il succombe à la pression du client à qui il souhaite tout de même rendre service. Il effectue ce mandat de manière rapide alors qu'il manque de temps pour le réaliser. Il regrette d'avoir accepté le mandat et reconnaît que la structure de ce dossier déroge aux standards attendus pour la confection et la présentation d'un rapport de consultation.

[110] Le Conseil conclut que la plaignante a prouvé, de manière prépondérante, que l'intimé n'a pas respecté, de façon marquée, les normes de pratique professionnelle et les règles de l'art de la profession dans la préparation de son rapport d'évaluation.

[111] Concernant le chef 2, le Conseil répond donc à la question par l'affirmative et déclare l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie*.

Chef 4 : En 2022, l'intimé a-t-il entravé le travail de la plaignante en ne répondant pas à ses demandes dans les plus brefs délais?

[112] Encore ici, il ressort de l'ensemble de la preuve que les parties ne se sont jamais parlé de vive voix, tous les échanges sont effectués par courriels⁸⁷.

⁸⁶ Voir également la Pièce P-28.1 : Courriel de l'intimé daté du 19 juillet 2022 à 17 h 55 adressé au bureau du syndic. Il y explique qu'il avait mentionné qu'il manquait de temps pour faire un tel dossier et préférerait ne pas le faire. Toutefois, son client M. Belval a insisté.

⁸⁷ Voir *supra*, notes 62, 68 et 69 : les mêmes observations s'appliquent également ici relativement aux adresses courriels utilisées par les parties.

[113] Le Conseil examine donc l'évolution de la situation en tenant compte de la chronologie de chacun des courriels échangés.

[114] Le 13 avril 2022, l'intimé signe son rapport d'évaluation de valeur locative⁸⁸ adressé à son client, Michel Lavigne de la Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog, relativement à la propriété située au 3, chemin du Ruisseau-Gale, Canton de Stanstead.

➤ **Conciliation de compte et ouverture d'enquête**

[115] Le 28 juin 2022, le bureau du syndic transmet une lettre⁸⁹ à l'intimé par courriel⁹⁰. Cette lettre aborde deux sujets distincts. Premièrement, la plaignante informe l'intimé que monsieur Lavigne a déposé une demande de conciliation de son compte d'honoraires. Deuxièmement, elle l'informe « *de l'ouverture d'une enquête disciplinaire portant sur votre conduite eu égard à vos obligations déontologiques concernant l'évaluation de la propriété ci-dessus identifiée.* ».

[116] Le 19 juillet 2022, l'intimé répond par courriel⁹¹ adressé au bureau du syndic. Cependant ses explications s'adressent à monsieur Crevier, syndic adjoint (le syndic adjoint), qui s'occupe du volet « conciliation de compte ». Les explications de l'intimé ne traitent que de la conciliation de compte. En ce sens, il explique dans quel contexte il a accepté ce mandat :

⁸⁸ Pièce P-28.C : Rapport d'évaluation de la valeur locative du 3, chemin du Ruisseau-Gale, Canton de Stanstead, préparé par S. Arès, Év. A. Ce rapport, d'une seule page et de deux annexes, est signé le 13 avril 2022.

⁸⁹ Pièce P-28.A : Lettre de la syndic de l'Ordre datée du 28 juin 2022 adressée à l'intimé.

⁹⁰ Pièce P-28 : Courriel du bureau du syndic daté du 28 juin 2022 à 14 h 19 adressé à l'intimé.

⁹¹ Pièce P-28.1 : Courriel de l'intimé daté du 19 juillet 2022 à 17 h 55 adressé au bureau du syndic.

[...], le mandant était informé de mes honoraires demandés sur une base verbale au début du processus et par surcroît j'avais mentionné que je manquais de temps pour faire un tel dossier et que je préférais ne pas le faire.

Toutefois mon client M. William Belval son client également a insisté afin que je fasse le dossier puisque je faisais l'évaluation d'une autre propriété qui était lié à ce dossier en rubrique.

Dès lors, j'ai accepté de faire ce dernier dossier en informant de nouveau le client des honoraires.

Ce client m'a toujours dit « je vais te payer n'ait pas crainte » alors on a envoyé le dossier par courriel sans être payé ce qui est contraire à notre politique de paiement habituelle soit un paiement à la livraison d'un dossier.

Subséquent il m'a même menacé qu'il se plaindrait à l'Ordre si je ne révisais pas mes honoraires à la baisse alors qu'il avait déjà mon dossier en main. Plusieurs semaines plus tard je n'ai reçu aucun paiement malgré ce qu'il m'a dit.

Je lui avais pourtant mentionné que ce travail demandé équivalait au même temps nécessaire que deux propriété résidentielles à l'extérieur de Sherbrooke à évaluer et que le montant des honoraires correspondaient tout simplement à cette logique.

[...]

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

[117] Le Conseil note ici que, selon les propos de l'intimé, tant le processus de conciliation de compte que le processus d'enquête disciplinaire semblent interreliés. Il comprend que l'un découle directement de l'autre.

[118] Le Conseil retient de l'ensemble de la preuve qu'une certaine confusion découle du fait que les deux sujets sont abordés dans une seule et même lettre, et du fait que le syndic adjoint traite du volet « conciliation de compte ». C'est ce qui explique que la réponse de l'intimé, adressée au syndic adjoint ne traite que du compte d'honoraires professionnels.

➤ **Début des vacances et nouveau délai accordé**

[119] Le vendredi 22 juillet 2022, le bureau du syndic transmet, à titre de rappel, un courriel⁹² à l'intimé. On lui demande copie de son dossier d'évaluation de la valeur locative de l'immeuble visé ainsi que ses explications.

[120] L'intimé répond peu après par courriel⁹³ qu'il débutera ses vacances estivales à midi pour une période de deux semaines, soit jusqu'au lundi 8 août 2022.

[121] Le 26 juillet 2022, le bureau du syndic répond à l'intimé par courriel⁹⁴ dont l'objet est : « Nouveau délai – syndic ». Le Conseil note ici que l'intimé est déjà parti en vacances à cette date.

[122] Cela dit, le bureau du syndic lui accorde jusqu'au 9 août 2022, soit le lendemain de son retour de vacances, pour transmettre son dossier et ses explications.

➤ **Retour de vacances de l'intimé**

[123] Le vendredi 12 août 2022, le bureau du syndic transmet à l'intimé un courriel⁹⁵ en guise de rappel final. Il y est écrit : « Nous vous accordons jusqu'à la fin de la journée le 12 août pour nous transmettre l'ensemble des documents demandés [...] ».

⁹² Pièce P-29 : Courriel du bureau du syndic daté du 22 juillet 2022 à 9 h 18 adressé à l'intimé.

⁹³ Pièce P-30 : Courriel de l'intimé daté du 22 juillet 2022 à 9 h 46 adressé à M. Crevier du bureau du syndic.

⁹⁴ Pièce P-31 : Courriel du bureau du syndic daté du 26 juillet 2022 à 12 h 58 adressé à l'intimé.

⁹⁵ Pièce P-32 : Courriel du bureau du syndic daté du 12 août 2022 à 10 h 33 adressé à l'intimé. L'extrait souligné est même écrit en couleur rouge dans l'original.

[124] Quelques instants après, l'intimé répond ainsi par courriel⁹⁶ : « *Aujourd'hui les documents vous parviendront.* ».

➤ **La réponse de l'intimé**

[125] De fait, en début d'après-midi, l'intimé transmet un courriel⁹⁷ au bureau du syndic qui mentionne : « *Voici les documents demandés.* ». À ce courriel sont annexés : une lettre⁹⁸ explicative de l'intimé adressée à la syndique de l'Ordre, l'attestation⁹⁹ requise selon laquelle la copie du dossier est conforme à l'original, ainsi que plusieurs documents¹⁰⁰.

➤ **Message trop volumineux donc non transmis**

[126] Toutefois, l'intimé reçoit un message¹⁰¹ automatisé du « *postmaster* » : « *Votre message ne sera pas envoyé, car trop volumineux. [...] La taille maximale de message autorisée est 36 Mo. Ce message fait 41 Mo.* ». Cependant, selon la preuve, personne ne s'aperçoit à ce moment-là que le courriel, trop volumineux, n'est pas transmis à son destinataire. Il faut noter que, selon la preuve, le bureau de l'intimé est fermé les vendredis après-midi durant la période estivale.

⁹⁶ Pièce P-33 : Courriel de l'intimé daté du 12 août 2022 à 10 h 46 adressé au bureau du syndic.

⁹⁷ Pièce P-40 : Courriel de l'intimé daté du 12 août 2022 à 13 h 44 adressé au bureau du syndic.

⁹⁸ Pièce P-44.A : Lettre explicative de l'intimé datée du 12 août 2022 adressée à la syndique.

⁹⁹ Pièce P-44.B : Attestation.

¹⁰⁰ Pièces P-44.C à P-44.I.

¹⁰¹ Pièce P-40 : Message automatisé du « *postmaster* ».

➤ **Échanges pour la transmission des documents**

[127] Le mardi 16 août 2022, en après-midi, une correspondance par courriels s'amorce.

Le Conseil spécifie ici l'heure des échanges pour en refléter la prise en charge rapide:

- À 13 h 08, la plaignante, madame Pelletier, écrit par courriel¹⁰² à l'intimé, monsieur Arès, pour l'aviser que, n'ayant rien reçu, elle envisage la possibilité de déposer une plainte disciplinaire pour entrave.
- Rapidement, à 13 h 23, l'adjointe administrative de l'intimé répond¹⁰³ en indiquant que l'intimé a bel et bien transmis par courriel les documents exigés le vendredi 12 août 2022 en après-midi.
- Aussitôt, à 13 h 28, madame Pelletier répond¹⁰⁴ et, souhaitant valider l'information, demande copie de ce courriel.
- Immédiatement, à 13 h 29, l'adjointe administrative de l'intimé répond¹⁰⁵ : « *Je viens d'aller voir dans la boîte courriel de M. Arès et le courriel n'a pas été envoyé, car il est trop volumineux. Serait-il possible de vous faire parvenir le tout via WeTransfert ?* ».
- À 13 h 33, madame Pelletier, écrit¹⁰⁶ à l'adjointe administrative seulement : « *Veillez m'envoyer une copie du courriel datée de vendredi dernier qui n'a pas été envoyé parce qu'il était trop volumineux. Je vous ferai parvenir un lien One Drive pour que vous puissiez y déposer l'ensemble des documents [...] Lorsque les documents seront transférés, m'en aviser par courriel.* ».
- À 13 h 35, l'adjointe administrative de l'intimé transmet par courriel¹⁰⁷ une copie du message prouvant l'échec de l'envoi du courriel le vendredi 12 août 2022 à 13 h 45¹⁰⁸.

¹⁰² Pièce P-34 : Courriel de la syndic, madame Pelletier, daté du 16 août 2022 à 13 h 08 adressé à l'intimé, monsieur Arès. L'objet du courriel est : « *Courriel plainte entrave syndic.* ».

¹⁰³ Pièce P-35 : Courriel de l'adjointe administrative de l'intimé du 16 août 2022 à 13 h 23 adressé à la syndique.

¹⁰⁴ Pièce P-36 : Courriel de la syndique, madame Pelletier, daté du 16 août 2022 à 13 h 28 adressé à l'adjointe administrative et d'autres destinataires.

¹⁰⁵ Pièce P-37 : Courriel de l'adjointe administrative de l'intimé du 16 août 2022 à 13 h 29 adressé à la syndique.

¹⁰⁶ Pièce P-38 : Courriel de la syndique, madame Pelletier, daté du 16 août 2022 à 13 h 33 adressé à l'adjointe administrative seulement.

¹⁰⁷ Pièce P-39 : Courriel de l'adjointe administrative de l'intimé du 16 août 2022 à 13 h 33 adressé à la syndique.

¹⁰⁸ Pièce P-40, *supra*, note 101.

- À 13 h 46, madame Pelletier, transmet un courriel¹⁰⁹ à l'intimé dont l'objet est : « *Acceptation preuve syndic* ». Elle écrit alors :

[...]

Je vous remercie de m'avoir soumis la preuve. Toutefois, il aurait été de votre responsabilité, M. Arès, d'agir sur le moment de la réception du retour de courriel plutôt que je sois encore obligé de faire un suivi pour notre demande.

Je ne soumettrai pas votre dossier à nos procureurs, mais sachez que, dans ce dossier, je n'accepterai plus aucun retard sans demande de délai de votre part.

[...]

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés]

- À 15 h 43, madame Pelletier transmet¹¹⁰ à monsieur Arès un lien infonuagique « *One Drive* ».
- À 16 h 21, l'intimé réagit ainsi par courriel¹¹¹ : « *J'arrive au bureau à l'instant et j'apprends la problématique de l'envoi de vendredi dernier. Il est à noter que le bureau est fermé le vendredi après midi (sic) pour la saison estivale. Mon adjointe est en maladie cet après-midi. J'assurerai le suivi de votre demande à son retour demain. Je suis désolé du contre temps.* ».
- Puis, à 16 h 33, l'adjointe écrit¹¹² à la plaignante : « *Nous vous remercions de votre compréhension. Je suis de retour au bureau et prête à vous télécharger le tout. Serait-il possible pour vous de me faire parvenir le lien One Drive pour que nous puissions vous faire parvenir l'ensemble des documents demandé dans la lettre d'ouverture d'enquête. Si vous préférez, nous pouvons vous faire parvenir le tout via WeTransfert (sic), le tout à votre convenance.* ».

[Transcription textuelle]

[128] Le Conseil retient de la preuve que, compte tenu de ce contexte spécifique, la plaignante rassure l'intimé en indiquant qu'elle ne portera pas plainte contre lui pour entrave.

¹⁰⁹ Pièce P-42 : Courriel de la syndique, madame Pelletier, daté du 16 août 2022 à 13 h 46 adressé à l'intimé et d'autres destinataires.

¹¹⁰ Pièce P-41 : Courriel de madame Pelletier du 16 août 2022 à 15 h 43 adressé à l'intimé, monsieur Arès.

¹¹¹ Pièce P-43 : Courriel de l'intimé daté du 16 août 2022 à 16 h 21 adressé au bureau du syndic.

¹¹² Pièce P-43.1 : Courriel de l'intimé daté du 16 août 2022 à 16 h 33 adressé au bureau du syndic.

[129] Le lendemain matin, soit le 17 août 2022, les échanges se poursuivent encore :

- À 9 h 15, la plaignante, madame Pelletier, transmet¹¹³ à l'adjointe de l'intimé un lien infonuagique « *One Drive* ».
- À 9 h 23, l'adjointe de l'intimé procède¹¹⁴ à l'envoi des documents via le lien infonuagique.
- À 9 h 25, l'adjointe transmet un courriel¹¹⁵ à madame Pelletier, pour confirmer l'envoi des documents via le lien infonuagique.
- À 11 h 21, la syndique accuse réception¹¹⁶ des documents mais requière une réponse à la question suivante : « *Veillez nous spécifier, selon les Normes de pratiques professionnelles de l'OEAQ (NPP), l'acte à laquelle correspond le rapport que vous avez produit?* ».

[Transcription textuelle]

➤ **Réponse à une nouvelle question**

[130] Le lendemain, le 18 août 2022 à 17 h 09, l'intimé répond par courriel¹¹⁷ à la question posée la veille.

➤ **Conclusion du Conseil sur le chef 4**

[131] Le Conseil a reconstitué l'ordre chronologique des échanges par courriels et en vient à la conclusion que l'intimé a collaboré avec la plaignante en donnant suite rapidement à ses demandes compte tenu des circonstances, soit la période de vacances estivales, une certaine confusion découlant du fait que la conciliation de compte et l'enquête disciplinaire soient intimement liées, et les enjeux technologiques.

¹¹³ Pièce P-43.2 : Courriel de madame Pelletier du 17 août 2022 à 9 h 15 adressé à l'adjointe de l'intimé.

¹¹⁴ Pièce P-44 : Courriel de l'adjointe administrative de l'intimé du 17 août 2022 à 9 h 23 adressé à la syndique, madame Pelletier.

¹¹⁵ Pièce P-44.1 : Courriel de l'adjointe administrative de l'intimé du 17 août 2022 à 9 h 25 adressé à la syndique, madame Pelletier.

¹¹⁶ Pièce P-45 : Courriel de madame Pelletier du 17 août 2022 à 11 h 21 adressé à l'intimé et copie à son adjointe.

¹¹⁷ Pièce P-46 : Courriel de l'intimé daté du 18 août 2022 à 17 h 09 adressé au bureau du syndic.

[132] Comme mentionné précédemment sous le chef 3, la Cour d'appel rappelle, dans l'arrêt *Coutu*¹¹⁸, le sens du mot « *entrave* », tel qu'énoncée par la Cour suprême du Canada.

[133] Ainsi, il appert que la plaignante ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve puisqu'elle n'a pas démontré, de manière claire et convaincante, que l'intimé a fait défaut de donner suite à ses demandes, d'autant plus qu'elle s'est même déclarée satisfaite en indiquant renoncer à porter plainte pour entrave.

[134] De plus, comme mentionné précédemment sous le chef 3, dans l'affaire *Szaros*¹¹⁹, le Tribunal des professions spécifie qu'une défense de diligence raisonnable est admise à l'encontre d'une accusation d'entrave.

[135] Ici, l'infraction est fondée, entre autres, sur l'article 69 du *Code de déontologie* qui édicte que l'évaluateur agréé doit répondre dans le plus bref délai. Cette disposition ne prévoit ni format spécifique de réponse ni délai précis.

[136] Le Conseil conclut que la première lettre de la plaignante pouvait créer de la confusion dans l'esprit de l'intimé. Deux lettres séparées traitant très distinctement de chacun des deux sujets auraient certes pu éviter une telle ambiguïté.

¹¹⁸ *Chartrand c. Coutu* 2012 QCCA 2228, paragr. 14 et 15.

¹¹⁹ *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Szaroz, supra*, note 75.

[137] Quant aux échanges de courriels, le Conseil constate, en examinant les pièces, que l'utilisation d'une multiplicité d'adresses courriels a contribué à un manque de fluidité dans les échanges. Une adresse générale était d'abord utilisée, puis les parties ont utilisé des adresses particularisées à leur nom. Le Conseil comprend que les adjointes supportent l'un et l'autre mais, en l'espèce, la multiplicité des adresses courriels n'a aidé ni à la rapidité ni à la fluidité des échanges. À la lumière de ce qui précède, les explications de l'intimé sont raisonnables et vraisemblables.

[138] Le Conseil conclut ainsi que la plaignante n'a pas prouvé, de manière prépondérante, compte tenu de l'ensemble des circonstances propres à la présente affaire, que l'intimé n'a pas répondu à ses demandes dans les plus brefs délais. Le Conseil conclut également que l'intimé n'a pas entravé le travail de la plaignante.

[139] Concernant le chef 4, le Conseil répond donc à la question par la négative et acquitte l'intimé.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :

Sous les chefs 1 et 2 :

[140] **DÉCLARE** l'intimé coupable d'avoir contrevenu à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

Sous les chefs 3 et 4 :

[141] **ACQUITTE** l'intimé des infractions disciplinaires reprochées aux chefs 3 et 4 de la plainte, plus particulièrement d'avoir contrevenu aux articles 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et 114 du *Code des professions*.

[142] **ORDONNE** qu'une nouvelle audition soit tenue pour la détermination de la sanction à une date à être fixée par la Secrétaire du Conseil de discipline de l'Ordre.

M^e MICHEL P. SYNNOTT
Président

M^{me} CAROLINE BERNARD, É.A.
Membre

M. JEAN TRUDEL, É.A.
Membre

M^e Sophie Gratton et
M^e Aimé Riou
Avocates de la plaignante

M^e Mario Goulet
Avocat de l'intimé

Dates d'audience 23, 24 et 25 juillet 2024