

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2024-84

DATE :

LE CONSEIL :	M ^e ISABELLE DUBUC	Présidente
	M ^{me} ALISON K. CHAVE, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

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

Plaignant

c.

RÉAL POULIN, É.A.

Intimé

DÉCISION SUR CULPABILITÉ ET SANCTION

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 142 DU *CODE DES PROFESSIONS*, LE CONSEIL DE DISCIPLINE PRONONCE UNE ORDONNANCE INTERDISANT LA DIVULGATION, LA PUBLICATION ET LA DIFFUSION DU NOM DU CLIENT ET DE SES REPRÉSENTANTS AINSI QUE LE NOM DES EMPLOYÉS DE SPE VALEUR ASSURABLE INC. MENTIONNÉS DANS LA PLAINTÉ OU DANS LES DOCUMENTS DÉPOSÉS EN PREUVE AINSI QUE DE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER AFIN D'ASSURER LA PROTECTION DE LEUR VIE PRIVÉE ET LE RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL.

INTRODUCTION

[1] M. Réal Poulin, l'intimé, signe un rapport d'évaluation préparé par une entreprise dont il n'est ni employé ni dirigeant et ne s'assure pas que son contenu respecte

les règles de l'art.

[2] Le 6 février 2024, M. Régis Savard, en sa qualité de syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (le plaignant) dépose une plainte disciplinaire à l'encontre de l'intimé lui reprochant d'avoir omis de préserver son indépendance professionnelle et de ne pas avoir exercé ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession.

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

1. À Saint-Georges, entre le ou vers le 3 septembre 2020 et le 24 décembre 2020, dans le cadre de la production d'un rapport de mise à jour de la valeur de reconstruction aux fins d'assurance d'un immeuble détenu en copropriété divise situé [...], à Montréal, a omis de préserver son indépendance professionnelle en :

- a) Laissant SPE Valeur Assurable inc., par l'entremise de M. R. P., convenir avec le propriétaire de l'immeuble, le syndicat [...], de la teneur et des modalités du mandat;
- b) Apposant sa signature sur un rapport d'évaluation préparé par SPE Valeur Assurable inc., alors qu'il n'est ni employé ni dirigeant de cette entreprise;

Contrevenant ainsi aux articles 17(1), (2) et (3) et 41 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ, c. C -26, r. 123, ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, RLRQ, c. C -26, et se rendant ainsi passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions*, RLRQ, c. C -26.

2. À Saint-Georges, entre le ou vers le 3 septembre 2020 et le 24 décembre 2020, dans le cadre de la production d'un rapport de mise à jour de la valeur de reconstruction aux fins d'assurance d'un immeuble détenu en copropriété divise situé [...], à Montréal, n'a pas exercé ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession en :

- a) Ne procédant pas à une nouvelle visite de l'immeuble malgré les sept années qui s'étaient écoulées depuis la production du rapport d'évaluation original;
- b) Produisant un rapport de mise à jour alors que cette forme de rapport n'était pas permise;
- c) Produisant un rapport ne respectant pas le contenu minimum que doit contenir un rapport d'évaluation aux fins d'assurance;

- d) Ne cherchant pas à avoir une connaissance complète des faits avant de donner un avis sur la valeur de reconstruction de l'immeuble aux fins d'assurance;

Contrevenant ainsi aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ, c. C -26, r. 123, et se rendant ainsi passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions*, RLRQ, c. C -26.

[Transcription textuelle, sauf anonymisation]

[4] Les parties annoncent qu'à la suite de sérieuses discussions et négociations, elles ont conclu une entente consistant en l'enregistrement, par l'intimé, d'un plaidoyer de culpabilité à l'égard des deux chefs de la plainte et la présentation d'une recommandation conjointe sur sanction.

[5] Elles déposent d'un commun accord la preuve documentaire ainsi qu'un document intitulé *Plaidoyer de culpabilité, énoncé conjoint des faits et recommandations conjointes* (l'énoncé conjoint des faits).

CULPABILITÉ

[6] Après s'être assuré auprès de l'intimé qu'il reconnaît les infractions qui lui sont reprochées, que son plaidoyer est libre et volontaire et qu'il comprend que le Conseil n'est pas lié par la recommandation conjointe sur sanction, le Conseil le déclare coupable, séance tenante, des deux chefs de la plainte comme plus amplement détaillé aux conclusions de la décision.

RECOMMANDATION CONJOINTE SUR SANCTION

[7] Les parties recommandent au Conseil d'imposer à l'intimé sous le chef 1, une amende de 10 000 \$ et sous le chef 2, une réprimande.

[8] Les parties demandent au Conseil de prendre acte de l'engagement de l'intimé selon lequel il ne demandera pas au Conseil d'administration de l'Ordre la levée de sa limitation d'exercice en matière d'évaluation aux fins d'assurance, et ce, pour une période minimale de douze mois suivant la date de la présente décision.

[9] Elles demandent que l'intimé soit condamné au paiement des déboursés incluant les frais d'expertise limités à la somme de 6000 \$.

[10] Elles demandent, de plus, au Conseil d'accorder à l'intimé un délai de six mois pour acquitter l'amende, les déboursés et les frais d'expertise, à raison de six versements mensuels, égaux et consécutifs, à compter de l'expiration du délai d'appel, sous peine de déchéance du terme en cas de défaut de paiement.

QUESTION EN LITIGE

[11] La recommandation conjointe sur sanction présentée par les parties est-elle contraire à l'intérêt public ou susceptible de déconsidérer l'administration de la justice?

[12] Pour les motifs qui suivent, le Conseil, après avoir délibéré, répond par la négative à la question en litige et donne suite à la recommandation conjointe.

CONTEXTE

[13] L'intimé est membre de l'Ordre depuis le 23 novembre 1993.

[14] Au moment des faits reprochés en 2020, l'intimé possède environ 27 années d'expérience et exerce à titre d'évaluateur agréé depuis 2009 au sein de la société

Évaluations Immobilières Réal Poulin inc. située à Saint-Georges dont il est l'unique actionnaire.

[15] Dans le document intitulé *Plaidoyer de culpabilité, énoncé conjoint des faits et recommandations conjointes*¹, les parties résument ainsi le contexte :

[...]

i) Chronologie des faits

10. SPE Valeur Assurable inc. (ci-après « **SPE** ») est une firme d'évaluation dont le président est M. Robert Plante, [...].
 11. Le 11 septembre 2013, l'Équipe Proprio-Gestion inc., a mandaté SPE afin d'établir la valeur de l'immeuble détenu en copropriété sis au [...], à Montréal (ci-après l'« **Immeuble** »), aux fins d'assurances, [...].
 12. Le 7 novembre 2013, ayant été mandaté par SPE, l'Intimé a signé un rapport d'évaluation et a conclu à une valeur de reconstruction de l'Immeuble, en date du 26 septembre 2013, de 24 447 745,00 \$, [...].
 13. Le 2 septembre 2020, M. [A], administrateur du syndicat de copropriétés [...], responsable de l'administration de l'Immeuble, a communiqué avec M. Robert Plante afin de solliciter une soumission pour un nouveau rapport d'évaluation aux fins d'assurance concernant l'Immeuble, [...].
 14. Le 3 septembre 2020, M. Plante a transmis à M. [A] une « Soumission en évaluation pour fins d'assurances afin d'établir la mise à jour de la valeur de reconstruction de la propriété ». Dans cette soumission, deux options ont été offertes à M. [A] :
 - a) Sans visite – Lettre de confirmation de valeurs, dans le cas où aucun changement n'aurait été apporté au bâtiment, au coût de 985 \$; et
 - b) Avec visite – Rapport d'évaluation complet au coût de 1 850 \$, avec option d'émettre une valeur séparée pour chaque bâtiment pour un coût de 3 850 \$;
- [...].
15. Cette soumission a été signée par M. Plante et non par l'Intimé, lequel n'a pas été consulté par M. Plante avant la transmission de la soumission à M. [A], [..].

¹ Pour alléger le texte, les références aux pièces produites sont omises.

16. Le 10 septembre 2020, M. [A] a accepté la soumission de SPE et a indiqué à M. Plante choisir l'option « Sans visite – Lettre de confirmation de valeurs ». Par la même occasion, il a confirmé que l'Immeuble n'avait subi aucun ajout depuis la dernière évaluation en 2013, tel qu'il appert de la pièce SP-2.
17. Dans les jours et semaines qui ont suivis, M. [B], technicien employé de SPE, a recalculé le coût de reconstruction en se servant des données recueillies par les employés de SPE lors du mandat de 2013, [...].
18. M. [B] a ensuite préparé un rapport de mise à jour de l'évaluation à des fins d'assurances de l'Immeuble, [...].
19. L'Intimé a finalement récupéré le rapport au secrétariat de SPE et en a fait la vérification. Ce travail qui lui a pris environ une heure, [...].
20. Le 1^{er} octobre 2020, l'Intimé a signé électroniquement le rapport de mise à jour qu'il a révisé, lequel conclut à une valeur de reconstruction à cette date de 27 791 636,00 \$, [...].
21. Le rapport de mise à jour contient un total de cinq (5) pages, dont trois (3) contiennent des réserves et hypothèses de base, et arbore l'en-tête de SPE. Le rapport d'évaluation de 2013 n'y est pas joint, [...].
22. En outre, aucune mention ne figure au rapport de mise à jour à l'effet que l'Intimé a été mandaté par SPE et qu'il n'est ni employé ni dirigeant de cette entreprise. Aucune mention non plus de l'entreprise où l'Intimé exerce sa profession, soit Évaluations Immobilières Réal Poulin inc.
23. Le 24 décembre 2020, l'Intimé a signé une lettre d'explications adressée au syndicat de copropriétés [...], ce dernier ayant fait une demande à cet effet après la réception du rapport de mise à jour du 22 septembre 2020, [...].
24. Cette lettre arbore l'en-tête de SPE et ne contient aucune mention quant à la qualité de mandataire de l'Intimé par rapport à SPE.
25. Le ou vers le 24 février 2021, M. [C], alors directeur du syndicat [...], a transmis une demande d'enquête au bureau du syndic de l'Ordre, questionnant l'importante différence entre l'évaluation produite par SPE signée par l'Intimé et une autre évaluation, celle-ci produite par l'entreprise HPDG, [...].
26. M. [C] a joint à sa demande d'enquête le rapport d'évaluation produit par HPDG daté du 12 mars 2020, qui conclut à une valeur de reconstruction de 46 406 000 \$ en date du 12 décembre 2019, [...].
27. Ainsi, la conclusion de valeur figurant au rapport de mise à jour signé par l'Intimé est inférieure de 18 614 364 \$ à la conclusion émise par HPDG environ dix mois plus tôt.
28. Fait à noter, il n'a pas été établi en l'espèce que la valeur de reconstruction retrouvée au rapport mise à jour est erronée de quelque façon ou que celle établie par HPDG serait plus représentative de la valeur de reconstruction de l'Immeuble.

29. Le 27 juillet 2023, le Plaignant a confié à M. Milad Jabbour, É.A., le mandat d'examiner la gestion du mandat octroyé à l'Intimé pour la préparation d'un rapport de mise à jour de la valeur assurable de l'Immeuble, et de produire un rapport d'expertise se prononçant sur le respect des règles de l'art et des Normes de pratique professionnelles (ci-après les « **NPP** ») applicables, tel qu'il appert de ce rapport daté du 23 novembre 2023, [...].
30. En aucun moment, M. Jabbour n'a été retenu afin de valider laquelle des valeurs établies entre SPE et HPDG était la plus représentative de la valeur de reconstruction réelle pour ce dossier client.
31. L'intimé reconnaît le statut d'expert en évaluation immobilière de M. Jabbour.
[...]

[Transcription textuelle, sauf anonymisation]

ANALYSE

I. Les principes applicables en matière de recommandation conjointe

[16] La recommandation conjointe sur sanction constitue un outil important pour le système de justice pénale contribuant à son efficacité² et nécessaire à une saine administration de la justice³. La Cour suprême du Canada (la Cour suprême) rappelle d'ailleurs, dans l'arrêt *Nahanee*⁴, qu'une recommandation conjointe « procure aux parties une certitude raisonnable que la position dont elles ont convenu constituera la décision ».

[17] En présence d'une recommandation conjointe, le Conseil l'entérine s'il en arrive à la conclusion que la sanction suggérée ne déconsidère pas l'administration de la justice ou n'est pas contraire à l'intérêt public comme l'enseigne la Cour suprême dans l'arrêt *Anthony-Cook*⁵. Il en arrivera à la conclusion contraire si la sanction proposée est « à ce

² *R. c. Binet*, 2019 QCCA 669; *Langlois c. Dentistes (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 52.

³ *Gauthier c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 89.

⁴ *R. c. Nahanee*, 2022 CSC 37, paragr. 32.

⁵ *R. c. Anthony-Cook*, 2016 CSC 43; *R. c. Binet*, *supra*, note 2; *Médecins (Ordre professionnel des) c. Mwilambwe*, 2020 QCTP 39.

point dissociée des circonstances de l'infraction et de la situation du contrevenant que son acceptation amènerait les personnes renseignées et raisonnables, au fait de toutes les circonstances pertinentes, y compris l'importance de favoriser la certitude dans les discussions en vue d'un règlement, à croire que le système de justice avait cessé de bien fonctionner. Il s'agit indéniablement d'un seuil élevé⁶ ».

[18] Ainsi, le Conseil n'a pas à décider de la sévérité ou de la clémence de la sanction proposée et encore moins de sa justesse ni, par conséquent, décider d'imposer la sanction qu'il juge la plus appropriée⁷. Il doit cependant déterminer si cette sanction s'avère déraisonnable au point d'être contraire à l'intérêt public ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice⁸.

[19] L'approche préconisée en présence d'une recommandation conjointe sur sanction consiste à procéder à l'analyse de son fondement présenté par les parties, incluant les effets bénéfiques pour l'administration de la justice, et ce, afin de déterminer s'il y a un élément susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou contraire à l'intérêt public⁹.

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

⁶ *R. c. Anthony-Cook, supra*, note 5.

⁷ *Notaires (Ordre professionnel des) c. Génier*, 2019 QCTP 79; *Chan c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2014 QCTP 5; *Infirmières et infirmiers auxiliaires (Ordre professionnel des) c. Ungureanu*, 2014 QCTP 20; *Pharmaciens (Ordre professionnel des) c. Vincent*, 2019 QCTP 116; *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Emrich*, 2022 QCTP 55.

⁸ *Ibid.*

⁹ *R. c. Binet, supra*, note 2; *R. v. Belakziz*, 2018 ABCA 370; *Denturologistes (Ordre professionnel des) c. Lauzière*, 2020 QCCDD 2.

II. Le fondement de la recommandation conjointe

[21] Les parties, chacune représentée par avocat, expliquent que la recommandation conjointe sur sanction est le fruit de discussions et négociations sérieuses au cours desquelles elles ont pris en considération la gravité objective de l'infraction, les facteurs subjectifs propres à l'intimé, son risque de récidive, la jurisprudence en semblable matière ainsi que les principes d'individualisation et de globalité de la sanction.

i. Facteurs objectifs

Chef 1

[22] Par son plaidoyer de culpabilité à l'égard du chef 1, l'intimé reconnaît avoir contrevenu aux articles 17 (paragr. 1, 2 et 3) et 41 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*¹⁰, et à l'article 59.2 du *Code des professions*¹¹. Toutefois, considérant la suspension conditionnelle des procédures prononcée, seul l'article 17 est analysé, lequel prévoit :

17. L'évaluateur agréé doit sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle. Il doit, notamment :

1° ignorer toute intervention qui pourrait l'amener à déroger à ses devoirs professionnels, notamment celui d'agir avec objectivité;

2° préserver son indépendance professionnelle lorsqu'il est appelé à collaborer avec une autre personne, notamment un autre membre de l'Ordre ou un membre d'un autre ordre professionnel;

3° éviter d'accomplir une tâche contraire à sa conscience professionnelle ou aux normes de pratique de la profession;

¹⁰ RLRQ, c. C -26, r. 123.

¹¹ RLRQ, c. C -26.

4° éviter de poser un acte d'évaluation, d'examen ou de consultation concernant un bien ou un droit dans lequel lui-même ou un de ses associés possède un intérêt, direct ou indirect, actuel ou éventuel;

5° éviter d'agir à titre de membre d'un organisme d'adjudication, à une décision ou à une recommandation relative aux droits et obligations de son client ou de celui de l'un de ses associés;

6° éviter d'agir dans une situation pouvant comporter un avantage personnel, direct ou indirect, actuel ou éventuel.

[23] Cet article impose aux évaluateurs agréés l'obligation déontologique de sauvegarder leur indépendance professionnelle et énumère notamment des comportements à adopter pour ce faire.

[24] L'obligation de sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle est impérative. Il s'agit d'une valeur fondamentale de la profession. L'évaluateur agréé ne peut se faire dicter sa conduite professionnelle par un tiers. Il doit pouvoir agir et exécuter son mandat en toute objectivité, sans aucune influence externe et en respect des normes de pratique de la profession.

[25] En apposant sa signature sur un rapport d'évaluation confectionné par un tiers après en avoir pris connaissance pendant à peine une heure, sans qu'il n'ait lui-même négocié les termes du contrat d'évaluation ni même effectué cette évaluation, et sans avoir de lien de supervision avec ce tiers, l'intimé n'ignore pas l'intervention de ce tiers et n'agit pas en toute objectivité (paragr. 1 et 2), fait fi des normes de pratique de la profession (paragr. 3) et agit par complaisance, abdiquant ainsi son indépendance professionnelle.

[26] Bien qu'il s'agisse d'un cas isolé, l'infraction commise par l'intimé met la protection du public en péril et brime le lien de confiance entre ce dernier et les membres de l'Ordre.

Chef 2

[27] Par son plaidoyer de culpabilité à l'égard du chef 2, l'intimé reconnaît avoir contrevenu aux articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*. Considérant la suspension conditionnelle des procédures prononcée, l'analyse se limite à l'article 4 ainsi libellé :

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

[28] Exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession est une obligation qui se situe au cœur de l'exercice de l'évaluateur agréé. Y contrevenir constitue une infraction objectivement grave qui met en péril la protection du public.

[29] En effet, un rapport d'évaluation qui n'a pas été réalisé selon les normes risque de mener à des résultats erronés et mal fondés, ce qui, en retour, amène le public à perdre confiance envers la profession¹².

[30] C'est exactement le cas en l'espèce.

[31] L'expert mandaté par le plaignant souligne dans son rapport d'expertise la présence de nombreux manquements aux normes de pratique de la profession eu égard au rapport d'évaluation du 1^{er} octobre 2020, affectant ainsi tant sa fiabilité que sa valeur probante.

¹² *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Baillargeon*, 2022 QCCDEA 2.

[32] Dans leur *Énoncé conjoint des faits*, les parties reprennent les manquements constatés par l'expert et ses conclusions :

32. À titre de remarques introductives, l'expert indique ceci :
 - a) La valeur aux fins d'assurance correspond à la valeur d'un bien en regard de sa perte assurable;
 - b) Elle a pour but de protéger le propriétaire d'un immeuble en permettant une couverture d'assurance suffisante en cas de perte totale ou partielle;
 - c) Ainsi, l'acte d'évaluation à des fins d'assurance est d'une importance capitale. Si la valeur est sous-estimée et inférieure au montant requis pour rebâtir le bâtiment en cas de sinistre, c'est le propriétaire qui devra assumer la portion restante des coûts de reconstruction;
 - d) Depuis le 15 avril 2021, l'acte d'évaluation aux fins d'assurance préparé pour un syndicat des copropriétaires pour un immeuble détenu en copropriété divise est un acte réservé exclusivement aux évaluateurs agréés.
33. En regard du chef 2 a) de la Plainte, l'expert émet les opinions suivantes :
 - a) La règle 14.4 des NPP stipule que tout bien évalué aux fins d'assurance doit faire l'objet d'une inspection conformément à la règle 2.4;
 - b) Lorsqu'il procède à la mise à jour d'un rapport aux fins d'assurances, l'évaluateur doit, personnellement ou par l'entremise d'un représentant qualifié, procéder à une nouvelle visite du bâtiment afin d'établir un relevé quantitatif et qualitatif des composantes de l'immeuble;
 - c) L'immeuble est situé dans un secteur très dense et à caractère historique. Il est classé patrimonial;
 - d) Selon les règles de l'art, l'Intimé doit, personnellement ou par l'entremise d'un représentant qualifié, effectuer une visite de l'immeuble, du moins de l'extérieur, afin d'apprécier la complexité des travaux de démolition et de reconstruction et son impact sur l'estimation des coûts;
 - e) Le choix d'un client pour un mandat d'évaluation sans visite ne dégage pas l'évaluateur agréé de ses responsabilités de se conformer aux NPP et aux règles de l'art;
 - f) En omettant volontairement d'inspecter l'immeuble sans justification suffisante, l'Intimé a contrevenu aux NPP et aux règles de l'art de la profession.

34. En regard du chef 2 b) de la Plainte, l'expert émet les opinions suivantes :
- a) La règle 14.2 des NPP indique trois formats de rapport pour la communication écrite d'une évaluation d'un bien aux fins d'assurance : 1) le rapport narratif complet, 2) le rapport de mise à jour, et 3) le rapport d'indexation;
 - b) La règle 14.2 stipule que le rapport de mise à jour ne peut être utilisé comme format de rapport écrit lorsqu'il s'est écoulé plus de cinq ans depuis la date de production du rapport narratif complet original;
 - c) Un délai de sept ans s'est écoulé entre le rapport narratif complet signé par l'Intimé le 26 septembre 2013 et le rapport de mise à jour daté du 22 septembre 2020;
 - d) L'Intimé n'a pas respecté les exigences entourant le délai maximal de cinq ans, ce qui peut entraîner des conséquences sur l'évaluation. En effet, les éléments suivants ont une incidence sur le coût à neuf de reconstruction à une date précise :
 - i. Les conditions de marché évoluent rapidement;
 - ii. Les techniques de construction et les matériaux couramment utilisés changent constamment;
 - iii. Les normes de construction et les règlements de zonages sont également sujets à changement;
 - e) Au surplus, le rapport de mise à jour signé par l'Intimé ne permet pas au lecteur de savoir si l'évaluation prend en considération les impacts de la pandémie de COVID-19;
 - f) Toujours selon la règle 14.2, ce type de format de rapport n'est pas non plus indiqué lorsque le bâtiment a subi des changements depuis l'évaluation originale;
 - g) L'Intimé n'a pas effectué de vérification diligente quant à la confirmation par courriel du responsable du syndicat de copropriété [...]. Il n'a pas demandé de documents complémentaires pour valider le respect de cette obligation et n'a pas inspecté l'Immeuble;
 - h) En conséquence, l'Intimé n'a pas choisi la forme de rapport appropriée en fonction de la nature du bien à évaluer;
 - i) Son comportement ne permet pas de déterminer s'il a considéré la complexité associée au caractère patrimonial de l'Immeuble;
 - j) Ainsi, l'Intimé n'a pas respecté les NPP et les règles de l'art.
35. En regard du chef 2 c) de la Plainte, l'expert émet les opinions suivantes :
- a) La règle 14.2 des NPP indique que peu importe le format de communication choisi, un contenu minimum doit être présenté en fonction de certains éléments. Le contenu minimum est prévu aux règles 2.3 et 13.2 des NPP;

- b) Plusieurs des conditions et exigences de contenu et de substance d'un rapport de mise à jour n'ont pas été respectées par l'Intimé, notamment en ce qu'il y a absence à son rapport de mise à jour des éléments suivants :
- i. Référence au rapport original dans l'identification de l'Immeuble;
 - ii. Description de l'étendue du travail;
 - iii. Référence aux réserves et hypothèses du rapport narratif complet de 2013;
 - iv. Référence au processus d'évaluation ou à la définition de la méthode employée pour l'estimation du coût;
 - v. Détail du coût de reconstruction et sa définition;
 - vi. Mention des éléments de non-conformité, des inclusions et des exclusions;
 - vii. Lettre d'attestation de l'évaluateur agréé;
- c) Les règles de l'art dictent en outre d'annexer le rapport original au rapport de mise à jour. Bien que dans le cas en l'espèce il n'est pas établi que l'omission d'annexer le rapport ait entraîné de conséquence, une omission de cette nature peut être lourde de conséquences. En effet, en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, puisque la description du bâtiment n'est pas accessible, les possibilités de malentendus sont grandes et peuvent même mener à un litige;
- d) Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, certaines composantes peuvent être sous conservation patrimoniale et devront être reproduites ou restaurées et réinstallées en cas de sinistre, ce qui engendre des coûts hors standard et de la main-d'œuvre spécialisée. Bien que dans le cas en espèce il n'est pas établi que ces éléments n'aient pas été considérés, il faut noter qu'une telle omission peut entraîner une couverture d'assurance inadéquate ou des clauses manquantes au contrat d'assurance;
- e) Quoique le rapport original ait finalement été transmis au syndicat de copropriété [...] en décembre 2020, ce document n'a pas automatiquement suivi auprès de tous les autres utilisateurs du rapport, incluant la compagnie d'assurance. La lettre du 24 décembre 2020 ne corrige ainsi pas les manquements et omissions dans le rapport de mise à jour;
- f) L'Intimé n'a ainsi pas respecté certains éléments importants de la règle 14.2 des NPP.

36. En regard du chef 2 d) de la Plainte, l'expert émet les opinions suivantes :
- a) La règle 13.1 des NPP stipule que l'évaluateur agréé est tenu de respecter la règle 1.1 quant à la qualité de son évaluation d'un bien aux fins d'assurance, et ne doit commettre aucune erreur ayant une portée significative sur l'évaluation. L'élément 3 de la règle 1.1 concerne la cueillette des données;
 - b) En 2020, l'Intimé s'est contenté d'une confirmation par courriel et verbale du gestionnaire du syndicat de copropriété à l'effet qu'aucune modification n'avait été apportée à l'Immeuble depuis 2013. L'Intimé n'a demandé aucune information supplémentaire pour vérifier cette affirmation;
 - c) En vertu de l'annexe 1 de la norme 14 des NPP, pour avoir une connaissance complète des faits, l'Intimé aurait dû demander à M. [A] et analyser les documents suivants :
 - i. Un certificat de localisation à jour;
 - ii. Une liste des éléments qui ne seraient pas conformes à la réglementation fédérale, nationale régionale ou municipale;
 - iii. La liste des dépenses en capital au cours des sept dernières années;
 - d) C'est M. [B], employé de SPE, qui a effectué la majorité du travail de mise à jour;
 - e) Le travail de vérification du dossier par l'Intimé a pris environ une heure selon l'Intimé;
 - f) Tel que le stipule la norme 1.1, la contrevérification est primordiale dans un travail d'équipe. Bien que dans le cas en l'espèce il n'ait pas été établi que la contrevérification fut inadéquate, il faut noter qu'une contrevérification incomplète peut engendrer des erreurs, lesquelles peuvent avoir un impact sur la conclusion de valeur;
 - g) L'Intimé s'est écarté des NPP et des règles de l'art en ce qui concerne les soins de l'évaluateur dans l'acte d'évaluation et dans la qualité de l'évaluation.

[Transcription textuelle, sauf anonymisation]

ii. Facteurs subjectifs

[33] Les parties énumèrent les facteurs subjectifs atténuants suivants.

[34] L'intimé reconnaît les faits qui lui sont reprochés et plaide coupable.

[35] Le 4 décembre 2023, il s'engage volontairement à limiter son droit d'exercice en

matière d'évaluation aux fins d'assurance en s'abstenant de prendre ou d'exécuter des mandats en la matière et de signer des rapports de telles évaluations.

[36] À l'audition, l'intimé confirme ne plus accepter de mandat d'évaluation de SPE Valeur Assurable inc. De plus, il consent à ne pas demander la levée de sa limitation volontaire avant l'écoulement d'un délai de douze mois de la date de la présente décision.

[37] Les infractions commises sont isolées.

[38] L'intimé n'a pas d'antécédents disciplinaires.

[39] À titre de facteurs subjectifs aggravants, les parties retiennent que l'intimé possédait 27 années d'expérience au moment de l'infraction, faisant en sorte qu'il ne pouvait ignorer ses obligations professionnelles.

[40] Par ailleurs, postérieurement aux infractions commises en 2020, l'intimé reçoit plusieurs mises en garde du Bureau du syndic et du CIP, en lien avec des reproches similaires à ceux en l'espèce que les parties résumement ainsi :

ii) Antécédents au Bureau du syndic de l'Ordre

40. Le 21 février 2022, suite à la fermeture d'une enquête disciplinaire à son endroit pour des faits survenus en 2016, l'Intimé a reçu des mises en garde sévères. Il lui a notamment été reproché d'avoir fait preuve de négligence quant à sa responsabilité professionnelle lors de la révision de rapports d'avancement de travaux. Il lui a également été mentionné de veiller à vérifier davantage les rapports préparés par d'autres avant d'y apposer sa signature, [...].
41. Le 22 février 2022, suite à la fermeture d'une enquête disciplinaire à son endroit concernant une évaluation pour fins d'assurances en 2020, l'Intimé a reçu plusieurs mises en garde sévères. Il lui était reproché par sa cliente une potentielle sous-évaluation comparativement à une évaluation précédente datant de 2016. Bien que ce reproche ne fût jamais reconnu et validé, des mises en garde furent données concernant notamment la non-conformité de son rapport d'évaluation à la règle 13.2 des NPP. L'identification de la

propriété, le détail des inclusions et/ou des exclusions, l'étendue du travail et le format du rapport étaient jugés non-conformes. Il a été recommandé au Comité d'inspection professionnelle (ci-après le « **CIP** ») de procéder à une inspection professionnelle de sa pratique en matière d'évaluation aux fins d'assurance, [...].

iii) Dossier auprès du CIP

42. Le 29 mars 2022, l'Intimé a fait l'objet d'une inspection professionnelle. Dans le cadre de cette inspection, des lacunes, dont certaines majeures, ont été constatées dans l'application des méthodes d'évaluation par l'Intimé. L'inspecteur a en outre constaté que les mandats que l'Intimé obtenait en matière d'évaluation aux fins d'assurance n'étaient pas clairs et devaient être révisés pour être conformes aux NPP, tel qu'il appert du rapport de l'inspecteur, [...].

[41] Devant le tableau préoccupant de l'exercice de l'intimé, les parties considèrent comme rassurante sa limitation volontaire de son droit d'exercice et, par conséquent, elles estiment que le risque de récurrence est faible. Le Conseil est en accord avec cette appréciation du risque de récurrence.

iii. La jurisprudence

[42] Les parties déposent au soutien de leur recommandation conjointe plusieurs décisions qu'elles résument ainsi.

[43] La fourchette de sanctions pour avoir omis de préserver son indépendance professionnelle varie entre l'amende minimale¹³ et une période de radiation d'un mois¹⁴.

[44] Celle pour ne pas avoir exercé ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession varie entre une réprimande, une amende minimale¹⁵,

¹³ *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Coulombe*, 2020 QCCDING 2; *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Jutras*, 2019 CanLII 53428 (QC CDOIQ).

¹⁴ *Notaires (Ordre professionnel des) c. Dragon*, 2017 CanLII 40962 (QC CDNQ), appel sur sanction accueilli, *Dragon c. Notaires (Ordre professionnel des)*, 2020 QCTP 45.

¹⁵ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lepoutre*, 2023 QCCDEA 1.

à des amendes de 4 500 \$¹⁶ ou 5 000 \$¹⁷, et une période de radiation de six mois¹⁸.

Conclusion sur le fondement de la recommandation conjointe

[45] Les parties suggèrent au Conseil d'imposer à l'intimé sous le chef 1, une amende de 10 000 \$ et sous le chef 2, une réprimande, précisant que les sanctions sont « taillées sur mesure ».

[46] Ainsi, elles mentionnent avoir pris en considération les objectifs de la sanction qui sont la protection du public, la dissuasion, l'exemplarité et le droit du professionnel de gagner sa vie. À cela s'ajoutent les facteurs objectifs et subjectifs précédemment énoncés ainsi que les principes de la globalité et de l'individualisation de la sanction.

[47] Quant à la sanction proposée sous le chef 1, elles soutiennent que la gravité de l'infraction de ne pas avoir sauvegardé son indépendance professionnelle, le souci d'exemplarité, la prise de conscience de l'intimé par son engagement à ne plus accepter de mandat de SPE Valeur Assurable inc. et le principe de la globalité de la sanction militent pour une sanction sévère sous ce chef, sans la nécessité de recourir à une période de radiation, d'où l'amende de 10 000 \$.

[48] Quant au chef 2 qui s'inscrit au cœur de l'exercice de la profession, elles admettent que la sanction appropriée en l'espèce pour avoir contrevenu aux normes de pratique de la profession serait l'imposition d'une période de radiation temporaire.

¹⁶ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tanguay*, 2021 QCCDEA 2.

¹⁷ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Baillargeon*, 2022 QCCDEA 2; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lepoutre*, *supra*, note 15; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ).

¹⁸ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, *supra*, note 17.

[49] Cependant, en prenant en considération la limitation d'exercice déjà en vigueur, l'engagement de l'intimé à volontairement conserver cette limitation pour une période de douze mois suivant le prononcé de la décision et l'amende dissuasive de 10 000 \$ suggérée sous le chef 1, les parties sont d'avis que leur recommandation conjointe prise globalement, permet d'assurer adéquatement la protection du public, tout en n'étant pas accablante et inutilement punitive pour l'intimé¹⁹.

[50] En somme, elles sont d'avis que la recommandation conjointe ne déconsidère pas l'administration de la justice ni n'est contraire à l'intérêt public.

La recommandation conjointe sur sanction présentée par les parties est-elle contraire à l'intérêt public ou susceptible de déconsidérer l'administration de la justice?

[51] Après avoir pris connaissance des circonstances particulières du présent dossier, entendu les représentations et explications des parties et procédé à une lecture des décisions déposées, le Conseil est d'avis qu'une personne raisonnable et au fait de toutes les circonstances ne serait certainement pas choquée par cette recommandation conjointe imposant une amende de 10 000 \$, sous le chef 1, une réprimande, sous le chef 2, et le paiement de 6000 \$ en frais d'expertise en plus des déboursés. Le Conseil décide que cette recommandation conjointe n'est pas contraire à l'intérêt public ni ne déconsidère l'administration de la justice et en conséquence, il l'entérine.

¹⁹ *Plaidoyer de culpabilité, énoncé conjoint des faits et recommandations conjointes*, p. 9.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT, LE 7 NOVEMBRE 2024 :**Chef 1**

[52] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable à l'égard de l'infraction fondée sur les articles 17 (paragr. 1, 2 et 3) et 41 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et l'article 59.2 du *Code des professions*.

[53] **A PRONONCÉ** la suspension conditionnelle des procédures à l'égard de l'article 41 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* et l'article 59.2 du *Code des professions*.

Chef 2

[54] **A DÉCLARÉ** l'intimé coupable à l'égard de l'infraction fondée sur les articles 2, 4 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

[55] **A PRONONCÉ** la suspension conditionnelle des procédures à l'égard des articles 2 et 40 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*.

ET CE JOUR :

[56] **IMPOSE** à l'intimé, sous le chef 1, une amende de 10 000 \$.

[57] **IMPOSE** à l'intimé, sous le chef 2, une réprimande.

[58] **PREND ACTE** de l'engagement de l'intimé à ne pas demander au Conseil d'administration de l'Ordre la levée de sa limitation d'exercice en matière d'évaluation aux fins d'assurance pendant une période minimale de douze mois suivant la date de la présente décision.

[59] **CONDAMNE** l'intimé au paiement des déboursés incluant les frais d'expertise limités à la somme de 6000 \$.

[60] **ACCORDE** à l'intimé un délai de six mois pour acquitter l'amende, les déboursés et les frais d'expertise, à raison de six versements mensuels, égaux et consécutifs à compter de l'expiration du délai d'appel, sous peine de déchéance du terme en cas de défaut de paiement.

M^e ISABELLE DUBUC
Présidente

M^{me} ALISON K. CHAVE, É.A.
Membre

M. JEAN TRUDEL, É.A.
Membre

M^e François Montfils
M^e Julie-Alexandra Savard
Avocats du plaignant

M^e David Joannis
Avocat de l'intimé

Date d'audience : 7 novembre 2024