

# TRIBUNAL DES PROFESSIONS

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-07-000275-223

DATE : Le 30 décembre 2024

---

**CORAM : LES HONORABLES ÉRICK VANCHESTEIN, J.C.Q.**  
**FRANÇOIS LABEL, J.C.Q.**  
**RICHARD P. DAOUST, J.C.Q.**

---

**CHRISTIAN-PIERRE CÔTÉ**  
APPELANT

c.

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

INTIMÉ

et

**AHLEM MAALAOUI**, en qualité de secrétaire du Conseil de discipline de l'Ordre des  
évaluateurs agréés du Québec

MISE EN CAUSE

---

## JUGEMENT

---

CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 173 DU *CODE DES PROFESSIONS*, LE TRIBUNAL PRONONCE UNE ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-DIFFUSION DES NOMS DES CLIENTS MENTIONNÉS DANS LA PLAINTÉ, DANS LA PREUVE AINSI QUE DE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, INCLUANT TOUTE INFORMATION D'ORDRE FINANCIER PERSONNEL DE CES CLIENTS, ET CE, AFIN D'ASSURER LA PROTECTION DE LEUR VIE PRIVÉE ET LE RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL.

**APERÇU**

[1] Par décision du Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (le Conseil) rendue le 11 mai 2022<sup>1</sup>, l'appelant est acquitté des chefs 1b), 1c), 1d) et 1g) de la plainte portée contre lui le 17 février 2021. Le chef 1 h) fait l'objet d'un retrait le matin de l'audience. Il est par ailleurs condamné sur les chefs 1a), 1e), 1f) et 1i) de la plainte. Il en appelle de ces condamnations et demande d'en être acquitté.

[2] Les chefs pour lesquels il est condamné sont ceux-ci :

1. À Québec, entre le ou vers le 19 février 2015 et le ou vers le 17 juin 2015, dans le cadre de la préparation d'un *Rapport de suivi de projet* relativement à un immeuble situé au 264, chemin Saint-Grégoire à Lévis sur lequel un projet de lotissement par phase nommé « Camping international » était en cours d'élaboration, l'intimé :
  - a) a évalué les coûts de construction du projet à 17 200 000 \$ sans analyser ou valider les données fournies par le propriétaire, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);
  - e) à l'aide de la méthode de comparaison, a établi à 24 140 000 \$ la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du *Camping international* sur la base des données de préventes fournies par son client, sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes, sans actualisation, sans appliquer une autre méthode d'évaluation et alors que de telles ventes n'étaient pas permises à ce moment en raison des restrictions prévues à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-14.1), contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);
  - f) à l'aide de la méthode du revenu, a établi à 1 510 000 \$ la valeur de l'usine de traitement des eaux usées, à 560 000 \$ la valeur de la salle communautaire alors qu'il s'agit d'actifs qui seront cédés aux copropriétaires sous forme de quote-part des parties communes, faisant ainsi défaut de tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété, contrevenant ainsi aux articles 2 et 4 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);
  - i) a fait défaut de tenir compte des limites de ses aptitudes, de ses connaissances, de son expérience ainsi que des moyens dont il dispose,

---

<sup>1</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Côté*, 2022 QCCDEA 1.

contrevenant ainsi à l'article 5 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (RLRQ c. C 26, r. 123);

[3] Le 18 novembre 2022, le Conseil lui impose les sanctions suivantes<sup>2</sup> :

Chef 1a) : amende de 6 000 \$;

Chef 1e) : radiation temporaire de quatre mois;

Chef 1f) : amende de 4 000 \$;

Chef 1i) : amende de 2 500 \$.

[4] De façon subsidiaire à l'appel concernant sa culpabilité, l'appelant en appelle également des sanctions imposées. Il requiert plutôt les sanctions suivantes :

Chef 1a) : amende de 2 500 \$;

Chef 1e) : amende de 2 500 \$;

Chef 1f) : réprimande;

Chef 1i) : réprimande.

[5] En plus de recommander au Conseil d'administration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre) d'obliger l'appelant à s'inscrire et à compléter avec succès certaines formations et d'ordonner la publication d'un avis de la décision dans un journal local, le Conseil condamne l'appelant et une autre évaluatrice collègue de l'appelant, Manon Levert, au paiement des déboursés dans une proportion de 50 % chacun.

[6] L'appelant demande plutôt d'être condamné au paiement de 25 % des déboursés excluant les frais d'expertise et de condamner le syndic adjoint au paiement des frais d'expertise de 8 400 \$ rendus nécessaires pour sa défense au chef 1h) retiré le matin de l'audience.

## CONTEXTE

[7] L'appelant est membre de l'Ordre depuis 2007. Il dirige l'entreprise CCIMMO/Côté conseil immobilier (CCIMMO) et y travaille avec une vingtaine de professionnels dont sa collègue évaluatrice-agrèée Manon Levert qui fait l'objet de la même plainte disciplinaire que l'appelant<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des)* c. *Côté*, 2022 QCCDEA 3.

<sup>3</sup> Madame Levert n'en appelle pas de sa propre sanction disciplinaire. Cela étant, même si les deux décisions du Conseil visent les deux évaluateurs, pour alléger le texte, il ne sera généralement fait mention que de l'appelant dans la présente décision.

[8] Les clients de l'appelant souhaitent devenir les promoteurs d'un projet qui vise à lotir et à aménager un terrain situé sur le chemin St-Grégoire à Lévis, à proximité de grands axes routiers, afin d'y construire certaines installations en vue de développer un camping haut de gamme, selon une formule de copropriété. Ils deviennent les clients de CCIMMO afin de faire valider, selon l'appelant, les coûts de développement du projet et sa valeur marchande, selon ses phases de réalisation projetées.

[9] Alors qu'il est daté du 13 février 2015, le 17 juin 2015<sup>4</sup> l'appelant et Mme Levert signent un rapport (le rapport) établissant à 17 200 000 \$ le coût de construction budgété et à 27 300 000 \$ la valeur marchande potentielle de la propriété. Ce rapport est transmis le 9 juillet 2015 à l'institution financière Desjardins<sup>5</sup> et, postérieurement à sa transmission, 18,875 millions de dollars d'hypothèque ont été publiés sur l'immeuble en question où serait construit le camping.

[10] En décembre 2016, le prédécesseur de l'intimé, le syndic adjoint Turcotte, reçoit une demande d'enquête concernant ce rapport au sujet duquel certaines critiques sont formulées.

[11] À la demande de l'intimé, M. Marc-André Leblanc, É.A. (l'expert Leblanc) soumet le 5 décembre 2018 un rapport sur son opinion concernant le travail de l'appelant et de Mme Levert en regard de leur rapport du 13 février 2015. Par suite de questionnements additionnels du Bureau du syndic, l'expert Leblanc fournit un second rapport le 8 février 2021. Le 17 février 2021, la plainte disciplinaire plus avant détaillée est portée contre l'appelant et Mme Levert. Le 30 octobre 2021, à la demande de l'appelant et de Mme Levert, M. René-Paul Dumont, É.A. (l'expert Dumont) produit une contre-expertise.

## QUESTIONS EN LITIGE

[12] Concernant la Décision sur culpabilité, le présent pourvoi soulève les questions suivantes :

- 1) **Le Conseil a-t-il erré en droit dans sa définition du fardeau de preuve en utilisant de la jurisprudence où le fardeau était celui de la simple preuve *prima facie*?**
- 2) **Le Conseil a-t-il erré dans l'application du droit aux faits en appliquant la règle 1.1 de la norme 1 des Normes de pratique professionnelle (NPP) aux fins de l'analyse de la culpabilité sous le chef 1a) de la plainte modifiée?**
- 3) **Le Conseil a-t-il erré dans l'application du droit aux faits en rendant l'appelant coupable sous le chef 1e) ?**

<sup>4</sup> M.I., vol. 2, p. 340 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 72, lignes 6 à 16).

<sup>5</sup> M.I., vol. 2, p. 341-343 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 82-84).

- 4) Le Conseil a-t-il erré dans sa décision sous le chef 1f) en omettant de considérer que les droits de propriété n'étaient pas définis ni enregistrés au moment de l'évaluation?
- 5) Le Conseil a-t-il erré en droit en omettant d'appliquer le principe interdisant les condamnations multiples en trouvant l'appelant coupable du chef 1i) alors qu'il l'avait déjà reconnu coupable pour les mêmes gestes sous 1a), 1e) et 1f)?

[13] Concernant la Décision sur sanction, les questions en litige reformulées par le Tribunal sont les suivantes :

- 6) Le Conseil a-t-il erré en tirant des conclusions à partir d'une mise en garde postérieure aux faits ayant donné naissance à la plainte et à son dépôt?
- 7) Le Conseil a-t-il erré en rappelant que la signature de l'évaluateur au bas d'un rapport signifie qu'il s'est conformé aux normes de pratique alors que les normes ne sont pas toutes coercitives et qu'il est permis de s'en écarter suivant certaines conditions?
- 8) Le Conseil a-t-il erré en imposant une sanction monétaire supérieure à 2 500 \$ pour les chefs 1a) et 1e) alors que l'ensemble de la preuve démontre que la décision *Lemay* était celle qui présentait le plus de rapprochement avec les reproches formulés contre l'appelant et a-t-il erré en imposant des sanctions en n'offrant aucune justification?
- 9) Le Conseil a-t-il erré dans la condamnation aux déboursés ?

#### DISPOSITIONS DE RATTACHEMENT

[14] Les articles pertinents du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*<sup>6</sup> (Code de déontologie) sont les suivants :

2. L'évaluateur agréé doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité.

Il doit fournir des services professionnels de qualité.

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

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

---

<sup>6</sup> RLRQ, c. C-26, r. 123.

**ANALYSE****L'appel de la culpabilité****1) Le Conseil a-t-il erré en droit dans sa définition du fardeau de preuve en utilisant de la jurisprudence où le fardeau était celui de la simple preuve *prima facie* ?**

[15] L'erreur sur la détermination du fardeau de preuve et l'exercice qui s'ensuit constituent une erreur concernant une question de droit qui doit être corrigée suivant la norme de la décision correcte. En présence d'une erreur, il n'y a pas de déférence envers le Conseil.

[16] L'appelant suggère que le Conseil s'est mépris sur le fardeau de preuve. Il aurait appliqué celui de la preuve *prima facie* utilisé en matière de radiation provisoire et il aurait cité injustement la décision *Villeneuve c. Champagne*<sup>7</sup>. S'il est vrai que le fardeau de preuve en matière de radiation provisoire n'est pas le même que celui d'un jugement au fond sur la culpabilité, l'appelant se trompe en imputant au Conseil une erreur liée au fardeau de preuve. Le jugement auquel réfère le Conseil n'est pas, contrairement à ce qu'affirme l'appelant, un jugement sur une radiation provisoire. C'est une décision du Tribunal des professions concernant un appel sur culpabilité. Mieux, ce jugement reprend très bien les principes du fardeau de preuve, notamment en s'exprimant ainsi :

Quoiqu'on puisse discuter longtemps sur la prépondérance de la preuve ou sur une preuve de haute qualité, il ne fait pas de doute que le fardeau du syndic n'était pas celui de présenter une preuve hors de tout doute raisonnable. Le Tribunal a toujours appliqué la théorie de la prépondérance de la preuve<sup>8</sup>.

[17] Par ailleurs, le Conseil écrit notamment<sup>9</sup> :

[71] Il est établi qu'en droit disciplinaire, le fardeau de la preuve incombe en entier à la partie plaignante<sup>10</sup>.

[72] Le Conseil doit s'assurer que la preuve réponde aux critères du droit professionnel sur les éléments essentiels et déterminants des gestes reprochés au professionnel pour qu'il puisse en arriver à conclure à sa culpabilité<sup>11</sup>.

[73] Toutes les allégations d'un chef d'infraction n'ont pas à être prouvées de manière prépondérante si la preuve des éléments essentiels de l'infraction est faite<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> *Villeneuve c. Champagne*, 1992 CanLII 8382 (QC TP).

<sup>8</sup> *Id.*, p. 20.

<sup>9</sup> Dossier conjoint (D.C.), vol. 2, p. 159-160.

<sup>10</sup> Citant *Mailloux c. Fortin*, 2016 CanLII 62 (QC CA).

<sup>11</sup> Citant *Paquin c. Avocats*, 2002 QCTP 96, par. 90.

<sup>12</sup> Citant *Parizeau c. Barreau du Québec (Syndic du)*, 2001 CanLII 43 (QC TP).

[74] Ce fardeau en est un de prépondérance des probabilités, identique à celui du droit civil<sup>13</sup>, énoncé à l'article 2804 du *Code civil du Québec*.

[76] Cette preuve doit être de haute qualité, claire et convaincante<sup>14</sup>.

[18] Les conclusions du Conseil sur chacun des chefs démontrent qu'il a appliqué le bon fardeau de preuve lorsqu'il conclut <sup>15</sup> :

[213] En conséquence, le Conseil est d'avis que sous le chef 1a) de la plainte modifiée, la preuve prépondérante démontre, de façon claire, convaincante et sans ambiguïté que les intimés (...);

[334] En conséquence, le Conseil est d'avis que sous le chef 1e) de la plainte modifiée, la preuve prépondérante démontre, de façon claire, convaincante que les intimés (...);

[361] En conséquence, le Conseil est d'avis que sous le chef 1f) de la plainte modifiée, la preuve prépondérante démontre, de façon claire, convaincante, que les intimés (...).

[19] En regard du chef 1i), c'est en raison des condamnations sur les chefs 1a), 1e) et 1f) à la suite de la preuve présentée qualifiée de prépondérante que le Conseil conclue à un manque de rigueur et de laxisme qui lui fait énoncer que globalement, l'appelant a contrevenu à l'article 5 du Code de déontologie.

[20] Partant, il est évident que le Conseil a bien déterminé le fardeau de preuve et qu'il l'a correctement appliqué.

### L'impact sur la preuve d'expert

[21] Dans son mémoire, l'appelant bifurque dans son analyse concernant la question du fardeau de preuve et soutient que ce défaut d'avoir déterminé la bonne norme lui a fait accorder une crédibilité à l'expert Leblanc qu'il n'aurait pas méritée.

[22] Il s'agit ici d'une question soulevant l'appréciation de la preuve qui commande de la déférence. Pour intervenir sur l'appréciation de la crédibilité d'un expert, le Tribunal doit déceler une erreur manifeste et déterminante, ce qu'il n'y a pas ici.

<sup>13</sup> Citant *Psychologues (Corp. Professionnelle des) c. Da Costa*, [1993] D.D.C.P., p. 266; *Constantine c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2008 QCTP 16; *Bannon c. Optométristes (Ordre professionnel des)*, 2011 QCTP 24.

<sup>14</sup> Citant Jean-Guy VILLENEUVE, Nathalie DUBÉ, Tina HOBDAÏ, *Précis de droit disciplinaire*, Éditions Yvon Blais, 2007; *Vaillancourt c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 126.

<sup>15</sup> D.C., vol. 2, p. 189, 214 et 221.

[23] Le Conseil explique dans quelles circonstances un rapport d'expert doit être utilisé<sup>16</sup>, procède à l'exercice de qualification des experts<sup>17</sup> et explique la force probante qu'il accorde aux deux experts<sup>18</sup>.

[24] Dans son mémoire<sup>19</sup>, l'appelant souligne que le Conseil reproche à l'expert Leblanc d'avoir omis de se positionner quant au caractère coercitif ou non de chacune des normes faisant en sorte que son opinion manquait de nuance et d'objectivité, ce qui aurait dû lui faire conclure - joint à son peu d'expérience dans les mandats commerciaux - que le syndic adjoint n'aurait pas satisfait son fardeau de preuve.

[25] Or, le Conseil souligne « qu'à certaines occasions », l'expert Leblanc se prononce sur les normes de pratique applicables, sans « parfois se questionner » sur leur caractère coercitif ou non<sup>20</sup>. Ainsi, le mémoire de l'appelant rapporte de façon inexacte les conclusions du Conseil. De toute manière, le Conseil établit très correctement et sans erreur ce qui est coercitif ou non tout au long de sa Décision.

[26] Aussi, le Conseil mentionne qu'à « quelques occasions au cours de son témoignage, l'expert Dumont réfère à des présomptions ou à des a priori qui parfois nuisent à la valeur probante de certains arguments invoqués au soutien de ses positions et laisse voir une posture favorable à la thèse » de l'appelant<sup>21</sup>. Il ajoute que parfois, l'expert Dumont donne « au sujet de quelques aspects du rapport des intimés [l'appelant], à l'exercice du jugement professionnel de ceux-ci, une étendue presque illimitée, qui affecte, à certains égards, à l'objectivité de son témoignage<sup>22</sup> ». Enfin, le Conseil dit « qu'à certaines occasions, comme son collègue M. Leblanc », l'expert Dumont « manque de nuance et donne aux NPP de l'Ordre une portée qu'elles n'ont pas »<sup>23</sup>. Pourtant, le Conseil conclut que ces lacunes ne justifient pas qu'il rejette en bloc le rapport et le témoignage de l'expert Dumont.

[27] En fait, comme il l'a fait pour l'expert Dumont, après avoir souligné quelques écueils concernant l'expert Leblanc, le Conseil conclut de la même façon et affirme que ces lacunes ne justifient pas qu'il rejette en bloc le rapport et le témoignage de cet expert.

[28] Par ailleurs, la lecture de la décision convainc que la force probante de chacun des rapports a fait l'objet d'une analyse sérieuse et très motivée. Il n'y a donc aucune erreur manifeste et déterminante pour le Conseil d'avoir considéré l'expertise de M. Leblanc.

---

<sup>16</sup> *Id.*, p. 166 à 170, par. 101 à 110.

<sup>17</sup> *Id.*, p. 170 à 172, par. 111 à 122.

<sup>18</sup> *Id.*, 180 à 184, par. 159 à 183.

<sup>19</sup> M.A., vol. 1, p. 6, par. 27-28.

<sup>20</sup> D.C., vol. 2, p. 184, par. 182.

<sup>21</sup> *Id.*, p. 183, par. 176.

<sup>22</sup> *Id.*, par. 177.

<sup>23</sup> *Id.*, par. 178.

**2) Le Conseil a-t-il erré dans l'application du droit aux faits en appliquant la règle 1.1 de la norme 1 des Normes de pratique professionnelle (NPP) aux fins de l'analyse de la culpabilité sous le chef 1a) de la plainte modifiée?**

[29] L'appelant soutient que la norme d'intervention concernant cette question est celle de la décision raisonnable<sup>24</sup>. C'est inexact. Puisqu'il s'agit de l'application des faits au droit, il s'agit d'une question mixte de fait et de droit qui commande une erreur manifeste et déterminante afin que le Tribunal intervienne.

[30] Après une analyse exhaustive de la preuve et des expertises, le Conseil conclut que le rapport daté du 13 février 2015 rédigé par l'appelant qui est au centre du débat est un acte d'évaluation et non un acte de consultation<sup>25</sup>.

[31] Dans les Normes de pratique professionnelle (NPP) de l'Ordre<sup>26</sup>, l'acte d'évaluation est ainsi défini :

**L'acte d'évaluation** : acte ou processus permettant d'estimer la valeur d'un bien (immobilier) ou de tout droit qui s'y rattache, en tenant compte des exigences de toutes lois, de consigner par écrit les conclusions de cette analyse et d'en témoigner devant les tribunaux.

[32] Quant à l'acte de consultation, il est ainsi défini :

**L'acte de consultation** : acte ou processus permettant de fournir de l'information par l'analyse de diverses données immobilières et de recommander ou, le cas échéant, conclure sur divers problèmes dans le domaine immobilier. En fait, il s'agit d'études portant sur les biens immobiliers, mais dont le but n'est pas d'en estimer la valeur. Ces études peuvent porter, notamment, sur les sujets suivants : utilisation des terres; usage le meilleur et le plus profitable; études de marché, études de faisabilité; analyse financière; autres études ou recherches, telles que la pertinence de contester une évaluation foncière ou une offre d'indemnité.

[33] L'appelant soutient que le Conseil erre. Plutôt qu'être un acte d'évaluation, le rapport est un acte de consultation. Pour lui, cette erreur du Conseil lui fait appliquer la mauvaise norme de pratique professionnelle. Le Tribunal estime que l'appelant ne démontre pas d'erreur manifeste et déterminante du Conseil à cet égard.

[34] Au-delà de la claire définition de ce qu'est un acte d'évaluation, les motifs du Conseil pour ainsi conclure sont convaincants et ne comportent pas d'erreur.

[35] Comme l'écrit le Conseil, l'appelant confirme sans ambiguïté dans une lettre adressée au prêteur le 16 septembre 2015 le type de rapport soumis lorsqu'il écrit : « pour

<sup>24</sup> M.A., vol. 1, p. 7, par. 31.

<sup>25</sup> D.C., vol. 2, p. 188, par. 204.

<sup>26</sup> M.A., vol. 2, p. 169.

donner suite à votre demande, la présente confirme que la Caisse Desjardins de la Chaudière est autorisée à utiliser le rapport d'évaluation cité en objet, pour fin de financement hypothécaire »<sup>27</sup>. Dans la même communication au prêteur, l'appelant ajoute : « N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez besoin de précisions concernant ce rapport d'évaluation ».

[36] Il faut se rappeler que le rapport est rédigé ou signé en juin 2015, transmis à l'institution financière en juillet 2015, plusieurs mois après le début des travaux. Le Conseil place en exergue le fait qu'en cours de mandat, l'urgence s'installe puisqu'il y a des factures impayées et que les clients ont besoin du rapport assurément pour obtenir du financement de l'aveu même de l'appelant. Il y avait un besoin de capitaux rapidement<sup>28</sup>.

[37] Le Conseil ne commet pas d'erreur décelable en concluant qu'en écrivant au prêteur, l'appelant confirmait très clairement la portée réelle de son rapport, en plus d'engager sa responsabilité auprès d'un tiers – la Caisse –, dont l'objectif était de mesurer la valeur de ses propres garanties en fonction de la fiabilité des valeurs soumises dans le rapport d'évaluation<sup>29</sup>.

[38] Il ne commet pas non plus d'erreur en soulignant que le mandat confié à l'appelant consistait à fournir un avis professionnel sur la rentabilité d'un projet de lotissement dont le résultat était la construction et l'aménagement d'un terrain de camping en copropriété et de se prononcer sur la valeur des actifs immobiliers<sup>30</sup>.

[39] S'il est vrai que dans les considérations générales de sa Décision<sup>31</sup>, le Conseil explique que le mandat confié à l'appelant était en deux volets, son exhaustive analyse postérieure<sup>32</sup>, pour conclure qu'il s'agit d'un acte d'évaluation, n'est pas entachée d'erreur et n'est pas en contradiction avec l'énoncé introductif.

[40] La question de la qualification du rapport a fait l'objet d'un examen minutieux de la preuve par le Conseil, lequel examen ne comporte pas d'erreur pointée décelable. Entre autres, à l'occasion de son témoignage, l'appelant a qualifié lui-même à plusieurs reprises son rapport comme étant composé d'actes d'évaluation<sup>33</sup>, d'estimation de valeur marchande potentielle<sup>34</sup> et d'évaluation d'actifs<sup>35</sup>.

<sup>27</sup> D.C., vol. 2, p. 178, par. 151.

<sup>28</sup> *Id.*, p. 153, par. 49 et p. 155, par. 58.

<sup>29</sup> *Id.*, p. 178, par. 153.

<sup>30</sup> *Id.*, p. 179, par. 154.

<sup>31</sup> *Id.*, p. 173, par. 128.

<sup>32</sup> *Id.*, p. 177-178, par. 146 à 153 et p. 183-184, par. 175 à 181.

<sup>33</sup> M.I., vol. 2, p. 365, 389 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 171, ligne 21, p. 243, ligne 13); M.A., vol. 3, p. 537 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 246, lignes 4 à 6); M.I., vol. 2, p. 365-366, (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 171-172).

<sup>34</sup> M.I. vol. 2, p. 364, 368 et 379 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 170, lignes 10 à 12, p. 180, lignes 14 à 16, p. 197, lignes 9 à 14).

<sup>35</sup> M.A., vol. 3, p. 536 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 245, lignes 9-10).

[41] Les normes de pratiques professionnelles des évaluateurs agréés sont constituées de règles coercitives et de directives<sup>36</sup>. Les règles coercitives clairement définies ne peuvent être transgressées par l'évaluateur agréé sous peine d'enfreindre l'article 4 du Code de déontologie. Les autres règles sont des directives et n'ont pas le caractère coercitif de celles qui précèdent. L'évaluateur peut s'en écarter en convenant préalablement avec son client que les services qu'il fournira seront différents et moindres que ceux que recommandent les directives.

[42] La règle coercitive<sup>37</sup> 1.1 de la norme 1 des NPP qui s'applique à l'acte d'évaluation d'un bien immobilier se lit ainsi :

Dans l'acte d'évaluation, l'évaluateur ne doit commettre aucune erreur, en plus ou moins, ayant une portée significative sur l'évaluation. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. Ainsi, une série d'erreurs mineures, prises individuellement, peuvent ne pas modifier substantiellement l'évaluation, mais collectivement induire en erreur les intéressés<sup>38</sup>.

[43] S'appuyant sur la preuve et l'expertise de M. Leblanc, le Conseil retient trois principales erreurs dans le rapport soit que (1) le travail de l'appelant n'était pas une validation ou une vérification, mais un simple exercice de compilation de données, (2) un écart de 2 000 000 \$ existe entre le budget et les soumissions sans qu'il n'y ait d'investigation et (3) les coûts d'acquisition et d'aménagement du terrain au montant de 784 000 \$ n'ont pas été comptabilisés<sup>39</sup>.

[44] Ainsi, le Conseil conclut que l'appelant a manqué à ses obligations de compétence et à celle de fournir des services professionnels de qualité en plus d'avoir contrevenu à une norme de pratique coercitive (règle 1.1 de la norme 1), contrevenant ainsi à l'article 4 de son code de déontologie.

[45] Cela étant, ayant qualifié le rapport d'acte d'évaluation, le Conseil ne s'est pas trompé en appliquant le règle 1.1 de la norme 1 des NPP aux fins de l'analyse de la culpabilité concernant le chef 1a).

**3) Le Conseil a-t-il erré dans l'application du droit aux faits en rendant l'appelant coupable sous le chef 1e)?**

[46] L'appelant soutient que le Conseil a erré en le déclarant coupable d'avoir contrevenu à la norme 12 B) des NPP concernant la méthode du revenu et les techniques d'actualisation alors que les experts des parties s'entendent pour affirmer qu'il avait plutôt utilisé la méthode 12 C) de comparaison.

---

<sup>36</sup> M.A., vol. 2, p. 168.

<sup>37</sup> *Id.*, p. 168, Règles coercitives – Directives.

<sup>38</sup> *Id.*, p. 179.

<sup>39</sup> D.C., vol. 2, p. 189.

[47] L'appelant affirme que la norme d'intervention concernant cette question est celle de la décision raisonnable<sup>40</sup>. C'est inexact. Puisqu'il s'agit de l'application des faits au droit, il s'agit d'une question mixte de fait et de droit qui commande une erreur manifeste et déterminante afin que le Tribunal intervienne.

[48] L'appelant a raison d'affirmer que le Conseil se trompe lorsqu'il écrit au paragraphe 334 de sa Décision que « les intimés<sup>41</sup> à l'aide de la méthode du revenu ont établi la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du *Camping international...* »<sup>42</sup>. Dans son rapport, l'appelant a utilisé la méthode de comparaison et non la méthode du revenu. Cela ne fait aucun doute, les deux experts l'affirment clairement. Même si le Conseil a erronément utilisé l'expression « méthode du revenu », une lecture globale de la Décision démontre qu'il a dans les faits analysé la contravention à l'article 1e) sous l'angle de la méthode de comparaison.

[49] D'ailleurs, au paragraphe 289 de la Décision, le Conseil le précise sans ambiguïté en ces termes : « Suivant le libellé de la plainte modifiée, sous le chef 1e), le plaignant reproche aux intimés d'avoir, à l'aide de la méthode de comparaison, établi à 24 140 000 \$ la valeur de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement (...) ». Au paragraphe 309 de la Décision, le Conseil affirme que « L'expert Leblanc ne remet pas en question le choix de la méthode d'évaluation<sup>43</sup>, mais la façon dont les intimés l'ont appliqué » (sic). Au demeurant, le libellé du chef 1e) reproche à l'appelant d'avoir mal exercé la méthode de comparaison.

[50] Au paragraphe 334 de la Décision, il est indéniable que le Conseil a écrit « méthode du revenu » plutôt que « méthode de comparaison ». Il est évident que c'est une coquille dans la version écrite des motifs qui aurait dû se lire « méthode de comparaison », cela ne trompe personne. Il n'est en effet pas possible que le Conseil se soit trompé au point de ne pas répondre au bon chef d'infraction surtout quand on constate à la lecture complète des motifs qu'il a bien considéré que c'est la méthode de comparaison qui a été utilisée par l'appelant et non la méthode du revenu.

[51] Concernant le chef 1e), le Conseil applique la règle coercitive 1.1 de la norme 1 des NPP liée à la définition d'acte d'évaluation. Il rappelle que cette norme « fait état de l'obligation pour les intimés [l'appelant] de ne commettre aucune erreur, en plus ou en moins, ayant une portée significative sur l'évaluation. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. (...) »<sup>44</sup>.

[52] Le chef 1e) concerne l'évaluation de la partie de l'immeuble voué au projet de lotissement du *Camping international*. Sur la valeur marchande potentielle de la propriété établie à 27 300 000 \$, l'appelant évalue cette portion du projet à 24 140 000 \$. C'est

<sup>40</sup> M.A., vol. 1, p. 7, par. 31.

<sup>41</sup> L'appelant à ce stade-ci des procédures.

<sup>42</sup> D.C., vol. 2, p. 214.

<sup>43</sup> L'expert est d'opinion que c'est la méthode de comparaison.

<sup>44</sup> D.C., vol. 2, p. 210, par. 316.

l'élément central du projet. En procédant à cette évaluation, pour quatre principales raisons<sup>45</sup> – celles nommément précisées au chef d'infraction 1e) -, le Conseil décide que l'appelant a commis des erreurs ayant une portée significative et que ses services sont empreints d'insouciance et de négligence.

[53] **La première.** L'appelant n'a pas consulté les 89 ententes de prévente et a établi une valeur à l'actif immobilier sur des données fournies par son client sans obtenir les documents signés confirmant de telles préventes. Le troisième paragraphe de l'élément coercitif 12 C) de la règle 1.2 de la norme 1 des NPP oblige l'évaluateur à réaliser tel examen lorsqu'il exécute la méthode de comparaison, et ce, quand bien même son client lui permettrait de ne pas le faire. Ce paragraphe se lit ainsi :

S'il y a lieu de procéder à une évaluation d'immeuble à partir de la méthode de comparaison, l'évaluateur doit :

(...)

- 3 Analyser et tenir compte des offres d'achat acceptées, des montants des options, des prix demandés si ces informations sont récentes et disponibles, mais à titre de confirmation d'une ou plusieurs indications de valeur de l'immeuble provenant des méthodes traditionnelles d'évaluation;

[54] Pour le Conseil, agissant ainsi, l'appelant a fait preuve de négligence et de laxisme puisque sa conclusion de valeur à 24,1M\$ est fondée sur une compilation rudimentaire des prix en prévente sans avoir vérifié ou même échantillonné le contenu et les considérations des prix en prévente<sup>46</sup>.

[55] **La deuxième.** Alors que le projet s'échelonne sur plusieurs années, l'appelant n'a pas actualisé les revenus en provenance des prix de vente présumés des terrains. Selon l'expert Leblanc, en utilisant un taux d'actualisation de 10%, la valeur des terrains établie par l'appelant est surestimée de 5 000 000 \$. Pour le Conseil, comme il s'agit de montants projetés dans le futur, il est une erreur de ne pas avoir suivi ces règles sur le plan financier<sup>47</sup>.

[56] **La troisième.** Comme le précise entre autres l'expert Leblanc<sup>48</sup>, l'appelant n'a pas avisé le lecteur que la réalisation du projet et l'indication de sa valeur sont conditionnelles à l'obtention des autorisations de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Or, l'appelant a signé une lettre de transfert de responsabilité de son rapport d'évaluation à l'attention du prêteur pour les fins d'un financement le 16 septembre 2015 et ce, alors que la CPTAQ n'a autorisé en partie le morcellement qu'un an plus tard soit le 16 septembre 2016. La CPTAQ fait alors droit à la demande pour 380

<sup>45</sup> D.C., vol. 2, p. 214, par. 334.

<sup>46</sup> *Id.*, p. 208, par. 306, p. 211, par. 321 et 322.

<sup>47</sup> *Id.*, p. 210, par. 312-313, p. 212-213, par. 326, 329 et 331.

<sup>48</sup> *Id.*, p. 205-206, par. 291; M.A., vol. 3, p. 365,

unités comprises dans 17 hectares alors que la demande visait 46.6 hectares<sup>49</sup>. Au moment de l'évaluation, la CPTAQ n'avait donc pas autorisé le morcellement du site<sup>50</sup>.

[57] Pour le Conseil, il s'agit clairement d'une erreur ayant une portée significative sur l'évaluation, cela contrevenant à la règle 1.1 de la norme 1. Au demeurant, comme le souligne l'expert Leblanc dans son rapport avalisé par le Conseil sur cet aspect<sup>51</sup>, l'élément 9 de la règle 1.2 de la norme 1 – laquelle n'est par ailleurs pas coercitive – prévoit spécifiquement que « L'évaluateur doit tenir compte notamment des restrictions découlant de (...) la *Loi sur la protection du territoire agricole*, (...) ». Il n'est pas inutile d'ajouter que dans la section INTRODUCTION AU PROJET, loin d'émettre une réserve extraordinaire avisant le lecteur que la réalisation du projet et l'indication de sa valeur sont conditionnelles à l'obtention des autorisations de la CPTAQ, le rapport mentionne ceci<sup>52</sup> :

Le troisième élément auquel nous nous attarderons (**Camping International**) consiste en une vaste section du terrain qui comptera approximativement 38 hectares (4 057 987 pi<sup>2</sup>), qui a été dézonné afin de permettre le développement d'un lotissement en terrain [sic] individuels pour du camping. (...)

[58] **La quatrième.** L'appelant n'a pas appliqué une autre méthode d'évaluation. Se référant à l'expertise de M. Leblanc, le Conseil estime que l'appelant aurait dû « réaliser une méthode de comparaisons traditionnelles, en utilisant d'autres terrains de camping en copropriétés divisées et en effectuant les réajustements nécessaires »<sup>53</sup>.

[59] Ici, pour préciser l'erreur au sens de la règle 1.1 de la norme 1, le Conseil réfère au troisième paragraphe<sup>54</sup> de l'élément 12 de la règle 1.2 de la norme 1 – élément qui est coercitif –. Or, la portion de l'élément 12 de la règle 1.2 de la norme 1 des NPP à laquelle réfèrent l'expert Leblanc et le Conseil se lit ainsi :

L'évaluateur, lorsqu'il évalue un immeuble, doit recourir aux méthodes reconnues en évaluation. À moins de circonstances justifiant le contraire il lui faut utiliser plus d'une méthode d'évaluation. (...)

[60] Partant, il n'y a pas d'erreur du Conseil dans l'application des faits au droit. Le Conseil établit clairement qu'en utilisant la méthode de comparaison, se fondant

<sup>49</sup> M.A., vol. 3, p. 366.

<sup>50</sup> D.C., vol. 2, p. 208, par. 305, p. 212, par. 323, 325, p. 213, par. 327.

<sup>51</sup> M.A., vol. 3, p. 364.

<sup>52</sup> M.A., vol. 2, p. 298.19.

<sup>53</sup> D.C., vol. 2, p. 209, par. 308.

<sup>54</sup> Il y a encore une coquille ici. Cette référence du Conseil au troisième paragraphe de l'élément 12 de la règle 1.2 de la norme 1 est citée concernant l'analyse des offres d'achat. L'expert Leblanc, dans la même page de son rapport, explique que selon l'élément 12 de la norme 1 (qu'on comprend ici être comprise dans la règle 1.2, la seule à contenir un élément 12) : « l'évaluateur aurait dû réaliser une méthode de comparaisons traditionnelles, en utilisant d'autres terrains de camping en copropriétés divisées et en y effectuant les rajustements nécessaires » (M.A., vol. 3, p. 367). C'est précisément le texte cité dans la Décision du Conseil, la mention « 3<sup>e</sup> paragraphe » y ayant été ajoutée par erreur.

principalement sur la règle coercitive 1.1 de la norme 1 des NPP, l'appelant a commis quatre erreurs soit de n'avoir pas (1) vérifié les ententes de prévente, (2) procédé à l'actualisation des montants, (3) tenu compte que la CPTAQ n'avait pas encore permis le dézouage et (4) appliqué une autre méthode d'évaluation, ces erreurs ayant une portée significative sur l'évaluation et constituant de l'insouciance et de la négligence.

**4) Le Conseil a-t-il erré dans sa décision sous le chef 1f) en omettant de considérer que les droits de propriété n'étaient pas définis ni enregistrés au moment de l'évaluation?**

[61] Puisqu'il s'agit d'une question mixte de fait et de droit ou d'une question de fait, les parties ont raison de reconnaître que seule une erreur manifeste et déterminante puisse permettre au Tribunal d'intervenir.

[62] Selon le Conseil, dans son rapport, en utilisant la méthode du revenu, l'appelant établit à 1 510 000 \$ la valeur de l'usine de traitement des eaux usées (l'usine) et à 560 000 \$ la valeur de la salle communautaire et ce, alors qu'il s'agit d'actifs qui seront ultérieurement cédés aux copropriétaires sous forme de quotes-parts de parties communes, faisant ainsi défaut de tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété.

[63] En fait, après avoir entendu et analysé la preuve, « le Conseil demeure sceptique sur le fait que des acheteurs aient déposé des offres d'achat en prévision de payer, en sus des frais de copropriété pour les parties communes, des parts de loyers pour l'usine de traitement des eaux ou encore pour le pavillon et même éventuellement pour le poste d'accueil »<sup>55</sup>.

[64] Le Conseil reprend le reproche qu'il avait adressé à l'appelant en regard du chef 1a) sur lequel il l'a condamné. Si l'appelant avait vérifié les contrats de prévente, il aurait su ce qu'ils contiennent et le flou créé par son défaut d'avoir correctement exécuté son travail n'existerait pas. Il conclut donc que l'appelant a établi la valeur de deux actifs immobiliers sans tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété les concernant.

[65] Selon l'appelant, il a considéré que la salle communautaire serait une fraction de copropriété qui appartiendrait aux clients et ainsi, qu'il ne s'agirait pas d'un actif cédé aux copropriétaires d'où son évaluation qui tiendrait compte de revenus. Ainsi, lorsqu'il reçoit le mandat de son client, il n'est alors pas envisagé que la salle communautaire serait un actif cédé aux copropriétaires. Il est le seul à avoir témoigné sur cet aspect. Par ailleurs, la salle communautaire serait effectivement devenue un actif cédé aux copropriétaires, mais seulement après la rédaction du rapport<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> D.C., vol. 2, p. 220, par. 357.

<sup>56</sup> M.A., vol. 1, p. 14-15, par. 66 à 70.

[66] Il y a lieu de noter que l'argument de l'appelant ne semble porter que sur la salle communautaire, pas sur l'usine. En ce qui a trait à l'usine, l'appelant n'a pointé aucune erreur du Conseil dans son mémoire. Dans sa Décision, le Conseil ne croit pas l'appelant que ce dernier avait comme information avant la rédaction de son rapport que la salle communautaire serait une fraction de copropriété qui appartiendrait au promoteur et c'est pourquoi il conclut qu'il est sceptique que les promettants acheteurs s'attendaient à payer du loyer pour l'usine de traitement des eaux et pour le pavillon d'accueil.

[67] Il s'agit donc d'une appréciation de la preuve par le Conseil qui a considéré les deux expertises et les témoignages entendus pour conclure.

[68] Comme le mentionne l'intimé dans son mémoire<sup>57</sup>, sur cet aspect, l'appelant a d'abord témoigné concernant les frais reliés à l'usine et à la salle communautaire, que « des frais qui devront être ajoutés aux frais de copropriété ou ensachés dans les frais de copropriété, qui représentent un loyer de base pour pouvoir utiliser ou pour avoir accès au service du traitement des eaux. (...) Et la même chose pour la salle communautaire (...) »<sup>58</sup>.

[69] Plus tard, l'appelant dira concernant l'usine : « La valeur de cet investissement sera justifiée d'après les frais de copropriété. (...) Le cinquième élément, c'est la salle commune. C'est communautaire à ces gens-là qui vont être dans les 371 emplacements, ça reste la propriété d'AJL. Puis la valeur retenue au présent dossier découle aussi des frais de copropriété sous la même formule que l'usine de traitement des eaux »<sup>59</sup>.

[70] Un peu plus tard, l'appelant dira :

Q. La question, c'est : dans ce cas-ci, l'usine de traitement des eaux usées et la salle communautaire m'apparaissent être des espaces communs, c'est-à-dire qu'ils vont être utilisés par tous les propriétaires des parties privatives.

R. Oui. Bien, c'est ce qui vous apparaît parce que vous faites un lien entre les gens qui vont rentrer dedans puis la détention, parce que le terme « commun » est commun<sup>60</sup>.

[71] Ayant analysé le témoignage complet de l'appelant et considéré l'opinion des deux experts, le Conseil estime « que les intimés [l'appelant] dans leur rapport avancent des scénarios où l'on confond des frais de copropriétés avec des frais de loyers, qui suggèrent qu'après la production du rapport, les choses ont évolué au sujet de ces actifs »<sup>61</sup>.

<sup>57</sup> M.I., vol. 1, p. 20, par. 99 à 101.

<sup>58</sup> M.I., vol. 2, p. 369-370 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 181, lignes 21 à 25 et p. 182, lignes 4).

<sup>59</sup> M.I., vol. 2, p. 381 (Notes sténographiques du 2 décembre 2021, p. 205, lignes 2 à 4 et 8 à 12).

<sup>60</sup> M.I., vol. 2, p. 405 (Notes sténographiques du 3 décembre 2021, p. 130, lignes 5 à 12).

<sup>61</sup> D.C., vol. 2, p. 218, par. 349.

[72] Le Conseil conclut que ni l'appelant ni son expert n'apportent d'éclairage sur les droits de la copropriété en cause puisqu'on ignore si l'usine ou la salle communautaire sont incluses dans les parties communes ou s'ils devront être payés séparément en sus des prix de vente. Pour lui, « le problème au centre des tergiversations est que les intimés [l'appelant] n'ont pas effectué de vérifications préalables pour bien interpréter le démembrement des droits de propriété dans le présent cas »<sup>62</sup>.

[73] L'appelant n'est pas en accord avec la conclusion de fait du Conseil, mais ne démontre aucune erreur manifeste et déterminante dans son analyse. Partant, puisque la valeur de l'usine et de la salle communautaire a été déterminée avec des revenus provenant d'une source non vérifiée, le Conseil établit que ce scénario hypothétique n'est pas démontré et n'est pas crédible. Pour ces raisons, il y a preuve prépondérante d'une faute déontologique.

**5) Le Conseil a-t-il erré en droit en omettant d'appliquer le principe interdisant les condamnations multiples en trouvant l'appelant coupable du chef 1i) alors qu'il l'avait déjà reconnu coupable pour les mêmes gestes sous 1a), 1e) et 1f)?**

[74] Puisqu'il s'agit d'une question de droit, les parties ont raison de soutenir que la norme de la décision correcte s'applique et que le Tribunal peut intervenir s'il y a erreur.

[75] Comme le dit la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Kienapple*<sup>63</sup>, « si un verdict de culpabilité est rendu sur le premier chef et que les mêmes éléments, ou fondamentalement les mêmes, constituent l'infraction imputée dans le second chef, la situation invite l'application d'une règle s'opposant aux condamnations multiples ». Il est acquis depuis longtemps que ce principe s'applique en matière disciplinaire<sup>64</sup>.

[76] Dans un premier temps, l'appelant soutient que la condamnation sur le chef 1f) est basée sur la même omission d'avoir tenu compte du contenu des promesses d'achat comme c'est reproché sous le chef 1e). Il a raison que ce reproche est réitéré dans l'analyse du chef 1f). Cependant, ce ne sont pas les mêmes éléments qui sont en cause.

[77] Sous le chef 1e), il est spécifiquement reproché entre autres d'avoir établi la valeur d'un actif sans avoir obtenu les documents signés confirmant des préventes alors que sous le chef 1f), le reproche est d'avoir évalué d'autres actifs distincts sans avoir tenu compte que ces derniers seraient cédés aux copropriétaires.

[78] Le reproche sous le chef 1f), c'est d'avoir tenu compte de revenus de loyers sur des actifs qui ne pourraient pas en produire puisqu'ils appartiendraient aux acheteurs. Le reproche n'est pas de ne pas avoir consulté les documents, mais d'avoir comptabilisé

<sup>62</sup> D.C., vol. 2, p. 219, par. 353.

<sup>63</sup> *Kienapple c. La Reine*, [1975] 1 R.C.S. 729, p. 751.

<sup>64</sup> *Auger c. Monty*, 2006 QCCA 596, par. 62 à 64; *Psychologues (Ordre professionnel des) c. Vallières*, 2018 QCTP 121, par. 155.

des revenus qui n'existeraient pas afin d'évaluer des actifs puisqu'il a fait défaut de tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété. Il n'y a pas de connexité entre les deux infractions.

[79] Dans un second temps, l'appelant soutient que la condamnation sous le chef 1i) fait double emploi avec les condamnations sous les chefs 1a), 1e) et 1f). C'est exact.

[80] L'intimé a raison de soutenir qu'un certain arrimage entre des chefs d'infraction dans des motifs est permis et que, conséquemment, des motifs peuvent être suffisants sans qu'un conseil n'ait à les reprendre de façon répétitive d'un chef à l'autre<sup>65</sup>.

[81] Cependant, ici, le Conseil conclut à la culpabilité de l'appelant sur le chef 1i) précisément parce que les faits concernant les chefs 1a), 1e) et 1f) démontrent que ce dernier a fait défaut de tenir compte des limites de ses aptitudes, de son expérience et des moyens dont il dispose<sup>66</sup>. Rien d'autre ne justifie la condamnation sous le chef 1i).

[82] Récemment, la Cour d'appel du Québec propose une approche plus souple des règles de l'arrêt *Kienapple* et s'exprime ainsi :

[28] (...) La jurisprudence récente de la Cour fait une application souple de ce principe quand les éléments constitutifs sont distincts, mais que le même élément fonde les différentes accusations. Le principe fondamental dans *Kienapple* est de ne pas doubler ou multiplier les condamnations et les peines pour le même tort. (...) <sup>67</sup>.

[références omises]

[83] Dans l'affaire *Vallières*<sup>68</sup>, pour une situation analogue, le Tribunal des professions décide que le devoir général de compétence d'un psychologue condamné sur ce chef pour avoir contrevenu à ses obligations professionnelles déontologiques sous d'autres chefs fait double emploi avec ces autres chefs. Il prononce la suspension conditionnelle pour donner effet au principe interdisant les condamnations multiples.

<sup>65</sup> *Benchetrit c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 30, par. 58 et 59.

<sup>66</sup> D.C., vol. 2, p. 225, par. 380 à 384.

<sup>67</sup> *Sarazin c. R.*, 2018 QCCA 1065.

<sup>68</sup> *Psychologues (Ordre professionnel des) c. Vallières*, 2018 QCTP 121.

[84] Dans la présente affaire, la situation est la même et c'est précisément parce que le Conseil condamne l'appelant sous les chefs 1a), 1e) et 1f) qu'il le condamne sur le chef 1i). Il y a donc lieu de prononcer la suspension conditionnelle sur le chef 1i).

### L'appel des sanctions

#### **6) Le Conseil a-t-il erré en tirant des conclusions à partir d'une mise en garde postérieure aux faits ayant donné naissance à la plainte et à son dépôt?**

[85] Concernant les appels sur sanction, le Tribunal des professions doit faire preuve d'une grande retenue à l'égard des sanctions déterminées par un conseil de discipline composé de pairs. Comme le dit la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Drolet-Savoie*<sup>69</sup> :

[60] La norme d'intervention du Tribunal des professions propre aux appels en matière de sanction disciplinaire coïncide, pour l'essentiel avec celle applicable aux peines criminelles. Dans *Lacasse c. R.*, le juge Wagner, au nom de la majorité, écrit :

Au final, sauf dans les cas où le juge qui fixe la peine commet une erreur de droit ou une erreur de principe ayant une incidence sur la détermination de cette peine, une cour d'appel ne peut la modifier que si cette peine est manifestement non indiquée.

[références omises]

[86] De façon plus spécifique, en regard de la pondération des différents facteurs, le Tribunal des professions dit ceci :

[186] L'exercice de pondération des différents facteurs et le poids qui leur est accordé par le Conseil constituent l'exercice de discrétion du premier décideur. Afin de maintenir la déférence à l'égard de celle-ci, l'intervention d'un tribunal d'appel ne sera justifiée qu'en cas d'exercice de cette discrétion accomplie de façon déraisonnable<sup>70</sup>.

[87] En fait, le rôle du Tribunal n'est pas de pondérer à nouveau les facteurs considérés par le Conseil, mais plutôt de s'assurer que le Conseil n'a pas erronément considéré un facteur aggravant ou atténuant ou omis de considérer un facteur pertinent, ce qui aurait pu avoir une incidence sur la sanction imposée.

[88] Les critères qui doivent être utilisés afin de déterminer une sanction juste et appropriée sont bien décrits dans l'arrêt phare *Pigeon c. Daigneault*<sup>71</sup> :

<sup>69</sup> *Drolet-Savoie c. Tribunal des professions*, 2017 QCCA 842, requête pour autorisation de pourvoi rejetée (C.S. Can. 2017-12-21).

<sup>70</sup> *Dragon c. Notaires (Ordre professionnel des)*, 2020 QCTP 45.

<sup>71</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA).

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

[38] La sanction disciplinaire doit permettre d'atteindre les objectifs suivants: au premier chef la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables et enfin, le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession (*Latulippe c. Léveillé (Ordre professionnel des médecins)*, 1998 QCTP 1687 (CanLII), [1998] D.D.O.P. 311; *Dr J. C. Paquette c. Comité de discipline de la Corporation professionnelle des médecins du Québec et al*, 1995 CanLII 5215 (QC CA), [1995] R.D.J. 301 (C.A.); et *R. c. Burns*, 1994 CanLII 127 (CSC), [1994] 1 R.C.S. 656).

[39] Le Comité de discipline impose la sanction après avoir pris en compte tous les facteurs, objectifs et subjectifs, propres au dossier. Parmi les facteurs objectifs, il faut voir si le public est affecté par les gestes posés par le professionnel, si l'infraction retenue contre le professionnel a un lien avec l'exercice de la profession, si le geste posé constitue un acte isolé ou un geste répétitif, ... Parmi les facteurs subjectifs, il faut tenir compte de l'expérience, du passé disciplinaire et de l'âge du professionnel, de même que sa volonté de corriger son comportement. La délicate tâche du Comité de discipline consiste donc à décider d'une sanction qui tienne compte à la fois des principes applicables en matière de droit disciplinaire et de toutes les circonstances, aggravantes et atténuantes, de l'affaire.

[89] L'appelant soutient que le Conseil tient compte d'un avertissement professionnel postérieur du syndic de l'Ordre datant de 2021 alors que les faits générateurs de responsabilité déontologique sont survenus en 2015.

[90] Or, citant avec approbation l'arrêt *Proulx*<sup>72</sup>, le Tribunal des professions a déjà décidé que des faits postérieurs aux événements reprochés peuvent être pertinents aux fins de déterminer le risque de récidive et donc pertinents dans le processus de détermination d'une sanction disciplinaire :

[52] Néanmoins, dans l'évaluation des facteurs subjectifs devant être prise en compte dans la détermination de la sanction, le Comité mésestime cette dimension du dossier et confond possiblement l'antécédent disciplinaire, en terme de condamnation, inscrite comme telle au dossier du professionnel, et la conduite du professionnel, vue comme un aspect important de l'évaluation du risque de récidive, et par voie de conséquence, de la détermination de la sanction juste et appropriée.

[53] Dans l'arrêt la Reine c. Maheu, cité avec approbation par la Cour suprême du Canada dans R. c. Proulx, la Cour d'appel du Québec énumère

---

<sup>72</sup> *R. c. Proulx*, [2000] 1 R.C.S. 61, par. 70.

divers facteurs pertinents dans l'évaluation du risque de récidive, notamment la conduite du délinquant postérieure à la perpétration de l'infraction. Le principe s'applique tout aussi bien en droit disciplinaire<sup>73</sup>.

[références omises]

[91] Au demeurant, le Conseil ne fait que constater que la mise en garde sévère dont l'appelant a été l'objet en mars 2021 concernait plusieurs anomalies à un rapport d'évaluation, notamment une contravention à la norme 2 de la règle 2.1 des NPP<sup>74</sup>. On ignore la pondération de cet élément et même s'il a eu un effet sur la sanction. Ainsi, de toute façon, il n'y a pas d'indice que cela ait pu avoir une incidence sur la détermination de la sanction.

**7) Le Conseil a-t-il erré en rappelant que la signature de l'évaluateur au bas d'un rapport signifie qu'il s'est conformé aux normes de pratique alors que les normes ne sont pas toutes coercitives et qu'il est permis de s'en écarter suivant certaines conditions?**

[92] Dans la section « ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR », l'appelant écrit ceci avant de signer :

Nous avons rédigé nos analyses, nos avis et nos opinions, de même que le présent rapport conformément aux règles et aux normes de pratique professionnelle en matière d'évaluation<sup>75</sup>.

[93] Citant l'affaire *Guilbault*<sup>76</sup>, reproche est fait au Conseil d'avoir souligné notamment dans la Décision sur sanction ceci :

qu'en apposant sa signature au rapport d'évaluation, l'intimé Côté [l'appelant] certifie que son rapport est rédigé en conformité avec les règlements et les normes de pratique professionnelle de l'Ordre et que c'est sur cette base que le client, le public et les institutions financières peuvent faire confiance à son contenu et aux conclusions de valeurs à des fins de vente, d'achat ou de financement<sup>77</sup>.

[94] L'appelant soutient que d'une part, le client lui avait permis de s'écarter des NPP et d'autre part, que les normes ne sont pas toutes coercitives.

[95] L'article 4 du Code de déontologie mentionne que « L'évaluateur doit exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession »<sup>78</sup>.

<sup>73</sup> *Dentistes (Ordre professionnel des) c. Dupont*, 2005 QCTP 7.

<sup>74</sup> D.C., vol. 2, p. 260, par. 135.

<sup>75</sup> M.A., vol. 2, p. 298.155.

<sup>76</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754 (QC OEAQ), par. 27.

<sup>77</sup> D.C., vol. 2, p. 267, par. 149.

<sup>78</sup> *Id.*, note 6.

[96] Selon les NPP :

L'évaluateur agréé doit respecter les normes et les règles de pratique professionnelle qui entourent l'acte d'évaluation, l'acte d'examen et de consultation. Certaines de ces règles ne peuvent être transgressées par l'évaluateur agréé à cause de leur caractère coercitif. (...) Les autres règles sont des directives et n'ont pas le caractère coercitif de celles qui précèdent. L'évaluateur peut s'écarter des directives en convenant préalablement avec son client que les services qu'il fournira seront différents et moindres que ceux que recommandent les directives<sup>79</sup>.

[97] La dispense d'un client de se conformer aux règles coercitives des NPP n'a pas d'impact sur l'obligation déontologique de l'évaluateur de s'y conformer notamment puisqu'il n'y a pas que le client qui puisse se servir d'un rapport et aussi, les obligations déontologiques sont là pour protéger le public, pas seulement le client.

[98] Par ailleurs, ce sont essentiellement des règles coercitives que le Conseil reproche à l'appelant d'avoir enfreintes. Ainsi, lorsque l'évaluateur signe le texte de son attestation, il confirme aux clients et à tout lecteur s'être conformé au moins aux règles coercitives des NPP auquel cas, l'énoncé du Conseil n'est pas erroné.

**8) Le Conseil a-t-il erré en imposant une sanction monétaire supérieure à 2 500 \$ pour les chefs 1a) et 1e) alors que l'ensemble de la preuve démontre que la décision *Lemay* était celle qui présentait le plus de rapprochement avec les reproches formulés contre l'appelant et a-t-il erré en imposant des sanctions en n'offrant aucune justification?**

[99] Le reproche adressé par l'appelant au Conseil d'avoir imposé des sanctions sans justification n'est pas fondé.

[100] Après avoir rendu une décision sur culpabilité de 86 pages (396 paragraphes) à laquelle il réfère, le Conseil rend une décision sur sanction de 51 pages (218 paragraphes) dans laquelle il analyse notamment la preuve sur sanction, les prétentions des parties, les objectifs d'une sanction disciplinaire, les règles de détermination d'une sanction, la fourchette et la jurisprudence, les facteurs objectifs et subjectifs pour enfin procéder à une exhaustive analyse. La lecture des paragraphes 144, 145, 147, 159 à 164 et 194 - entre autres - rend étonnant l'argument soulevé par l'appelant concernant l'absence de justification.

[101] Par ailleurs, l'appelant fait grand état dans son mémoire de la décision *Lemay*<sup>80</sup> dans laquelle l'évaluateur agréé s'était fait imposer une sanction monétaire de 2 500 \$ pour avoir préparé un rapport en s'appuyant sur les déclarations faites par le vendeur sans vérification.

<sup>79</sup> M.A., vol. 2, p. 168.

<sup>80</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, 2018 CanLII 107085 (QC OEAQ).

[102] Or, le Conseil a analysé et écarté la décision *Lemay* à titre de précédent pertinent dans le cadre d'une analyse globale de la jurisprudence<sup>81</sup>. L'appelant demande simplement une nouvelle pondération des décisions. Ce n'est pas le rôle du Tribunal.

[103] À tout prendre, la décision *Lemay* se distingue de la présente affaire notamment puisque l'appelant : (1) n'a pas plaidé coupable donc ne bénéficie pas de ce facteur atténuant, (2) a manqué de rigueur et a agi avec insouciance et complaisance<sup>82</sup>, (3) a enfreint plusieurs règles coercitives des NPP, (4) n'a pas rassuré le Conseil concernant les risques de récidive<sup>83</sup>, (5) n'a apporté aucune preuve de changement à sa pratique<sup>84</sup> et (6) a soumis un rapport servant aux fins de financement en surestimant de cinq millions de dollars la valeur des actifs en cause.

[104] S'il est exact que la période de radiation temporaire de quatre mois imposée à l'appelant sur le chef 1e) peut emporter « un effet dissuasif important puisqu'elle entraîne l'obligation que l'appelant démissionne de son poste d'administrateur et se départisse de ses actions dans la société CCIMMO/Côté conseil immobilier »<sup>85</sup>, il faut garder à l'esprit que cette condamnation est en lien avec une faute déontologique concernant l'évaluation erronée d'un actif de 24 140 000 \$ pour laquelle les facteurs objectifs sont très graves<sup>86</sup>.

[105] Comme le rappelle par ailleurs récemment la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Petit*<sup>87</sup> :

[10] (...) Il n'existe pas de droit fondamental à exercer une profession.

[11] Les personnes qui se livrent à des activités qui sont réglementées par l'État, ce qui inclut l'exercice de professions, doivent s'attendre à faire l'objet d'enquêtes, de vérifications, d'inspections, et éventuellement de procédures administratives ou disciplinaires qui pourront conduire éventuellement au retrait ou à la limitation de privilèges ou de droit de pratique.

[référence omise]

[106] Le Conseil n'a pas commis d'erreur de droit ou de principe ayant une incidence sur les sanctions et celles-ci ne sont pas manifestement non indiquées.

<sup>81</sup> D.C., vol. 2, p. 272-273, par. 176 à 178.

<sup>82</sup> *Id.*, p. 266, par. 144.

<sup>83</sup> *Id.*, p. 269, par. 159.

<sup>84</sup> *Id.*, p. 270, par. 163.

<sup>85</sup> M.A., vol. 1, p. 19, par. 98.

<sup>86</sup> D.C., vol. 2, p. 260 à 265.

<sup>87</sup> *Petit c. Gagnon*, 2021 QCCA 745.

### 9) Le Conseil a-t-il erré dans la condamnation aux déboursés ?

[107] L'adjudication des déboursés est un exercice qui appartient aux conseils de discipline. Pour intervenir, le Tribunal doit déceler une erreur manifeste et déterminante. Dans l'affaire *Crête*<sup>88</sup>, le Tribunal des professions écrit ainsi la règle d'intervention :

Le pouvoir d'intervention du Tribunal concernant l'adjudication des déboursés de première instance est très limité. Le Tribunal doit éviter de substituer sa propre appréciation à celle du Conseil. Notre intervention serait justifiée dans le cas où le Conseil n'a pas exercé sa discrétion de manière judiciaire ou d'une manière qui puisse être justifiée par les circonstances. (...)

[référence omise]

[108] Concernant les frais d'expert, le Conseil écrit ceci :

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

[203] Dans les circonstances, le Conseil souscrit à la suggestion des intimés voulant que chaque partie paie les frais de leurs experts réciproques.<sup>89</sup>

[109] Or, dans ses conclusions, le Conseil n'en traite pas. Il n'en est question que dans le corps de la Décision. Cependant, puisqu'il n'y a pas de condamnation à payer des frais d'expert, donc aucune conclusion exécutoire, cette omission n'emporte aucune conséquence.

[110] En ce qui a trait aux déboursés prévus à l'article 151 du Code des professions (C.Prof.), autres que les frais d'expertise qui font l'objet d'une décision autonome, le Conseil suit la règle générale<sup>90</sup> qui veut que la partie qui succombe paie les déboursés. Il condamne dans une proportion de 50 % chacun l'appelant et sa collègue Mme Levert.

[111] Puisque l'appelant est acquitté de quatre chefs sur neuf, il soutient que le Conseil fait erreur en le condamnant avec Mme Levert au paiement de 100 % des déboursés. Selon lui, le Conseil devait appliquer une norme proportionnelle au nombre de chefs pour lesquels il a été condamné.

<sup>88</sup> *Travailleurs sociaux et thérapeutes conjugaux et familiaux (Ordre professionnel des) c. Crête*, 2019 QCTP 50, par. 58.

<sup>89</sup> D.C., vol. 2, p. 278; voir au même effet : *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Côté*, 2022 QCCDEA 3.

<sup>90</sup> D.C., vol. 2, p. 278, par. 201.

[112] S'il est exact qu'il arrive fréquemment que ce raisonnement soit suivi par les conseils de discipline, ce n'est pas une règle absolue. Comme l'écrit le Tribunal des professions dans l'affaire *Paré*<sup>91</sup> :

Rien n'indique qu'un Comité, dans l'exercice de sa discrétion, doive suivre une règle mathématique proportionnelle aux déclarations de culpabilité par rapport aux acquittements. L'application d'une telle règle serait d'ailleurs le contraire de l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire.

[113] Comme l'a lui-même reconnu l'appelant<sup>92</sup>, les chefs 1a) et 1e) ont un poids différent des autres. Il n'y a pas d'erreur ciblée dans l'exercice de la discrétion du Conseil concernant la condamnation au paiement aux déboursés.

[114] Enfin, l'appelant soutient que le Conseil a commis une erreur en n'accordant pas sa demande de condamner l'intimé à payer les frais de son expert Sylvain Crochetière de 8 400 \$ plus taxes. Cette expertise avait été demandée par l'appelant pour assurer sa défense concernant le chef 1h) retiré par l'intimé au début de l'audience sur culpabilité.

[115] Le Conseil a justifié sa décision en précisant que « les frais d'expertise mentionnés à l'article 151 du *Code des professions* sont ceux en lien avec les frais d'expertise acceptée en preuve et M. Crochetière n'a pas témoigné devant le Conseil, son rapport n'a pas été déposé en preuve et son expertise n'a pas été considérée pour les fins de la décision de celui-ci sur culpabilité »<sup>93</sup>.

[116] Le quatrième paragraphe de l'article 151 C.Prof. se lit ainsi :

Les déboursés sont ceux relatifs à l'instruction de la plainte. Ils comprennent notamment les frais de signification, d'enregistrement, d'expertise acceptée en preuve et les indemnités payables aux témoins cités à comparaître, calculées conformément au tarif établi dans le Règlement sur les indemnités et les allocations payables aux témoins cités à comparaître devant les cours de justice (chapitre C-25.01, r. 0.5). (...)

[117] Au-delà du raisonnement du Conseil qui interprète l'article 151 du C.Prof., le Conseil exerce sa discrétion.

[118] Compte tenu de la conclusion à laquelle en arrive le Tribunal concernant le chef 1i), il est par ailleurs raisonnable de condamner l'appelant aux trois quarts des déboursés en appel.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[119] **ACCUEILLE** partiellement l'appel;

<sup>91</sup> *Paré c. Ingénieurs (Ordre professionnel des)*, 2007 QCTP 142, par. 245.

<sup>92</sup> M.I., vol. 2, p. 436 et 437.

<sup>93</sup> D.C., vol. 2, p. 278, par. 205.

- [120] **PRONONCE** une suspension conditionnelle des procédures quant au chef 1i);
- [121] **ANNULE** la sanction monétaire de 2 500 \$ concernant le chef 1i);
- [122] **REJETTE** l'appel sur culpabilité concernant les autres chefs;
- [123] **REJETTE** l'appel sur sanction concernant les autres chefs;
- [124] **CONDAMNE** l'appelant aux trois quarts des déboursés en appel.

Érick Vanchestein Signature numérique  
de Érick Vanchestein

---

ÉRIK VANCHESTEIN, J.C.Q.

François LeBel Signature numérique de François  
LeBel

---

FRANÇOIS LEBEL, J.C.Q.

Richard Signature numérique  
de Richard Daoust  
Date : 2024.12.27  
11:29:03 -05'00'  
Daoust

---

RICHARD P. DAOUST, J.C.Q.

M<sup>e</sup> Martin Courville  
Ad Litem Avocats S.E.N.C.R.L.  
POUR L'APPELANT

M<sup>e</sup> François Montfils  
THERRIEN COUTURE JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.  
Pour l'Intimé

Mme Ahlem Maalaoui  
Secrétaire du Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec  
Mise en cause

Date d'audience : 11 juin 2024

C.D. N<sup>o</sup>: 18-2021-075

Décision sur culpabilité rendue le 11 mai 2022  
Décision sur sanction rendue le 18 novembre 2022

516  
7/1/25 @ 19:00  
~~CHRISTIAN PIERRE CÔTÉ~~  
BENEDETTO  
DELA SEMINA  
HUISSIER # 196

=====

200-07-000275-223

=====

TRIBUNAL DES PROFESSIONS

=====

CHRISTIAN-PIERRE CÔTÉ

APPELANT

c.  
PIERRE MARCHAND, en qualité de  
syndic adjoint de l'Ordre des  
évaluateurs agréés du Québec  
et  
INTIMÉ

AHLEM MAALLAOUI, en qualité de secrétaire  
du Conseil de discipline de l'Ordre des  
évaluateurs agréés du Québec  
MISE EN CAUSE

=====

JUGEMENT

=====

COPIE POUR:

M. Pierre Marchand  
Syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs  
agréés du Québec  
1050, Côte du Beaver Hall  
14<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Z 0A5