

CONSEIL DE DISCIPLINE

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2023-083

DATE :

LE CONSEIL :	M ^e MICHEL P. SYNNOTT	Président
	M ^{me} CAROLINE BERNARD, É.A.	Membre
	M. JEAN TRUDEL, É.A.	Membre

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

Plaignante

c.

SYLVAIN ARÈS, É.A.

Intimé

DÉCISION SUR SANCTION

APERÇU

[1] Le 12 novembre 2024, le Conseil rend une décision¹ déclarant l'intimé coupable sous les chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire portée contre lui, et pour lesquels il doit maintenant imposer des sanctions justes et appropriées.

[2] Après analyse, le Conseil impose à l'intimé une amende de 4 500 \$ à l'égard de chacun des chefs 1 et 2.

¹ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Arès, 2024 QCCDEA 2.*

PLAINTE

[3] Les chefs d'infraction pour lesquels l'intimé a été déclaré coupable sont ainsi libellés :

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

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

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

[Transcription textuelle des chefs visés sur sanction]

[4] Les chefs 1 et 2 réfèrent à l'article 4 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés*² (*Code de déontologie*). Cette disposition de rattachement est ainsi libellée :

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

QUESTION EN LITIGE

[5] Le Conseil doit répondre à la question suivante : quelles sont les sanctions justes et appropriées à imposer à l'intimé à l'égard des chefs d'infraction pour lesquels il a été déclaré coupable?

ANALYSE

[6] Pour répondre à cette question, le Conseil doit d'abord se référer aux principes de droit applicables, puis doit appliquer le droit aux faits prouvés.

1. Les principes de droit applicables

[7] Lorsque le Conseil déclare l'intimé coupable de l'infraction reprochée, il doit lui imposer une ou plusieurs des sanctions énoncées à l'article 156 du *Code des professions*³.

² RLRQ, c. C-26, r. 123.

³ Claude G. Leduc, « La procédure disciplinaire du Barreau du Québec » dans *École du Barreau, Collection de droit 2023-2024*, Vol. 1, « Éthique, déontologie et pratique professionnelle », CAIJ, 2023, 497 pages, p. 262.

[8] L'extrait suivant de l'arrêt *Pigeon c. Daigneault*⁴ énonce les objectifs recherchés et les facteurs à considérer pour l'imposition de la sanction disciplinaire :

[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 [...].

[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.

[9] Ainsi, l'objectif de la sanction est d'assurer la protection du public et de satisfaire aux critères de dissuasion et d'exemplarité, tout en considérant le droit du professionnel d'exercer sa profession⁵. L'objectif recherché n'est pas de punir le professionnel, mais plutôt de l'inciter à corriger un comportement fautif.

⁴ *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA), autorisation d'appel refusée, [2003] 2 R.C.S.; Extrait repris dans *Tan c. Lebel*, 2010 QCCA 667, paragr. 40, et repris dans *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 1, paragr. 113 à 121. Voir également : *Gaudy c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 48, paragr. 9; *Assaraf c. Pharmaciens (Ordre professionnel des)*, 2023 QCTP 23, paragr. 132, *Paquin c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2021 QCTP 55, paragr. 43 quant à la place prédominante de l'objectif de protection du public; et *Sexologues (Ordre professionnel des) c. Larivée Côté*, 2024 QCCDSEXO 1, paragr. 14 à 26.

⁵ Jean-Guy Villeneuve et al., *Précis de droit professionnel*, Yvon Blais, Cowansville, 2007, 445 pages, p. 244; Claude Leduc, *supra*, note 3, p. 262 à 265.

[10] Dans la détermination de la sanction, le Conseil doit considérer la gravité objective de l'infraction et les circonstances tant aggravantes qu'atténuantes qui ont entouré la perpétration de celle-ci pour s'assurer d'imposer au professionnel déclaré coupable une sanction juste et raisonnable⁶.

[11] La sanction doit en outre être individualisée et être proportionnelle à la gravité de l'infraction⁷. La sanction doit de prendre en compte la nature, la gravité et les conséquences de l'infraction ainsi que sur les éléments qui sont propres à la personnalité du professionnel sanctionné⁸.

[12] Ainsi, afin d'en arriver à une sanction appropriée, le Conseil doit examiner les facteurs objectifs et subjectifs propres au dossier⁹.

[13] Les facteurs objectifs sont des éléments en lien avec l'infraction, notamment sa nature, sa gravité, ses conséquences, sa durée et s'il s'agit d'un acte isolé.

[14] Quant aux facteurs subjectifs, ils se rattachent à des éléments qui sont propres à la personnalité du professionnel, notamment son âge et son expérience, son passé disciplinaire, son repentir, sa volonté de corriger son comportement, les conséquences déjà subies et son plaidoyer de culpabilité.

⁶ Jean-Guy Villeneuve et al., *supra*, note 5, p. 263. Voir également : *Legault c. Notaires*, 2003 QCTP 42, cité dans : Érick Vanchestein, Magali Cournoyer-Proulx et Gilles Ouimet, *Code des professions annoté*, 4^e éd., Yvon Blais, Montréal, 2020, 922 pages, p. 559.

⁷ *Serra c. Médecins (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 4, paragr. 115 et 121.

⁸ Jean-Guy Villeneuve, Nathalie Hobday, et al., *supra*, note 5, p. 244.

⁹ *Pigeon c. Daigneault*, *supra*, note 4; M^e Pierre Bernard, « La sanction en droit disciplinaire : quelques réflexions », dans *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire*, Cowansville, Yvon Blais, 2004, p. 71 à 126.

[15] Cependant, les facteurs subjectifs doivent être utilisés avec soin. Ils « *portent sur la personnalité de l'intimé alors que la gravité objective porte sur l'exercice de la profession* »¹⁰. On ne doit donc pas accorder aux facteurs subjectifs une importance si grande qu'ils puissent prévaloir sur la gravité objective de l'infraction.

[16] En effet, la Cour d'appel rappelle que la gravité objective d'une faute donnée ne devrait jamais « *être subsumée au profit de circonstances atténuantes relevant davantage de la personnalité du professionnel que de l'exercice de sa profession* »¹¹.

[17] La détermination de la sanction doit également prendre en compte le principe de la parité des sanctions. Toutefois, dans l'arrêt *Lacasse*¹², la Cour suprême du Canada enseigne que le conseil de discipline doit voir les fourchettes de peines comme des outils visant à favoriser l'harmonisation des sanctions et non pas comme des carcans.

[18] Dans l'arrêt *Parranto*¹³, la Cour suprême ajoute :

[44] Bien qu'ils ne soient pas contraignants, les fourchettes de peines et les points de départ *constituent* des balises utiles parce qu'ils permettent aux juges chargés de déterminer la peine d'apprécier la gravité de l'infraction. Et, comme nous l'avons déjà fait observer, ils offrent aux juges des points de repère pour amorcer leur réflexion.

[19] Allant dans le même sens, le Tribunal des professions écrit dans l'affaire *Chbeir*¹⁴ que le fait de déroger à ces fourchettes de sanction ne constitue pas en soi une erreur de principe.

¹⁰ *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178.

¹¹ *Ibid.*, reprenant M^e Pierre Bernard, *supra*, note 9, p. 87-88.

¹² *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64.

¹³ *R. c. Parranto*, 2021 CSC 46.

¹⁴ *Médecins (Ordre professionnel des) c. Chbeir*, 2017 QCTP 3.

[20] Enfin, le Conseil doit également tenir compte des principes de gradation et de globalité de la sanction¹⁵.

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

2. Application du droit aux faits

[22] Le Conseil fait d'abord état de la preuve présentée sur sanction, et traite ensuite des facteurs objectifs et subjectifs retenus.

2.1 La preuve sur sanction

[23] La plaignante s'en tient à la présentation d'une preuve documentaire constituée des pièces suivantes:

- SP-1 Rapport d'inspection professionnelle portant sur M. Sylvain Arès, É.A., effectuée le 22 septembre 2014 par M. Mario Pilote, É.A.;
- SP-2 Rapport d'inspection professionnelle portant sur M. Sylvain Arès, É.A., effectuée le 18 février 2016 par M. Mario Pilote, É.A.;
- SP-3 Lettre de Mme Christiane Guimond, É.A. à M. Sylvain Arès, É.A., datée du 19 octobre 2016 et sa pièce jointe;
- SP-3.1 Extrait du procès-verbal de la réunion du Comité d'inspection professionnelle de l'OEAQ tenue à Montréal, le 22 septembre 2016;
- SP-4 Rapport d'inspection professionnelle portant sur M. Sylvain Arès, É.A., effectuée le 13 février 2018 par M. Mario Pilote, É.A., et Mme Geneviève Caron-Martin, É.A.;
- SP-5.a Facture no. 41 datée du 2023-10-04 de *Côté services conseils en immobilier Inc.* (réf. : deux rapports d'expert);
- SP-5.b Facture no. 42 datée du 2024-08-20 de *Côté services conseils en immobilier Inc.* (réf. : préparation du témoignage, présence à l'audition et témoignage).

¹⁵ Jean-Guy Villeneuve et al., *supra*, note 5, p. 250.

[24] Ces pièces sont produites avec le consentement des parties.

[25] Nous y reviendrons.

2.2 Les facteurs applicables au présent dossier

[26] Le Conseil aborde maintenant les facteurs objectifs et subjectifs applicables au présent dossier, la jurisprudence, les sanctions à imposer et les déboursés.

a) Les facteurs objectifs

[27] Le Conseil retient principalement le facteur suivant au niveau de la gravité objective des infractions : la spécificité de cette profession à titre réservé¹⁶. En effet, l'article 37 (j) du *Code des professions*¹⁷ (C. prof.) prévoit :

37. Tout membre d'un des ordres professionnels suivants peut exercer les activités professionnelles suivantes, en outre de celles qui lui sont autrement permises par la loi:

- j) l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec: formuler, en toutes matières, une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier et, en matière d'expropriation, d'un bien ou droit mobilier ou immobilier et déterminer la valeur des biens sujets à l'évaluation conformément aux dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1), du *Code municipal* (chapitre C-27.1), de la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), de la *Loi sur l'instruction publique* (chapitre I-13.3), de la *Loi sur l'instruction publique pour les autochtones cris, inuit et naskapis* (chapitre I-14) et des lois particulières s'appliquant aux municipalités, aux centres de services scolaires et aux commissions scolaires;

[Soulignement ajouté]

¹⁶ *Code des professions*, RLRQ, c. C-26, art. 35 et 36 al.1 (j). Ainsi, nul ne peut utiliser le titre d'évaluateur agréé s'il n'est titulaire d'un permis valide et s'il n'est inscrit au tableau de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec.

¹⁷ RLRQ, c. C-26.

[28] Dans ce contexte, il est fondamental que l'opinion du professionnel soit suffisamment motivée; son opinion doit se baser sur l'appréciation rigoureuse des faits constatés et être conforme aux normes de pratique reconnues dans la profession.

[29] Or, pour ce faire, l'article 4 du *Code de déontologie*¹⁸ impose une obligation qui se libelle comme suit : « L'évaluateur agréé doit exercer ses activités professionnelles conformément aux normes de pratique de la profession ».

[30] Cet extrait de l'affaire *Couture*¹⁹ résume ainsi les principes retenus par la jurisprudence :

[46] En apposant sa signature au rapport d'évaluation, l'évaluateur certifie qu'il l'a rédigé en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre.

[47] L'évaluateur agréé qui fait un rapport d'évaluation de la valeur marchande d'un immeuble doit s'assurer de respecter les normes de pratique professionnelle et la méthodologie reconnue afin d'atteindre un résultat crédible de la valeur marchande, car c'est sur ce rapport que le client et de tierces personnes se fieront pour prendre d'éventuelles décisions.

[48] Les clients et les tierces parties, se fondant sur les évaluations émises par les membres de l'Ordre pour acheter, financer ou vendre une propriété, ou pour prendre des décisions d'affaires, doivent pouvoir avoir confiance dans la profession d'évaluateur agréé.

[...]

[50] Une évaluation préparée sans respecter les normes de pratique professionnelle risque d'amener à des résultats erronés et mal fondés et menace ainsi de faire perdre la confiance du public envers la profession.

¹⁸ *Supra*, note 2. Voir aussi la décision sur culpabilité, *supra*, note 1, paragr. 32, note infrapaginale 21 : Pièce P-56 : « Liste d'admissions faites par les parties – Audition sur culpabilité » signée par les parties en juillet 2024 : 7. Les Normes de pratique professionnelle émises par l'OÉAQ représentent les normes de pratique que doivent respecter les évaluateurs agréés dans l'exercice de leur profession.

¹⁹ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Couture*, 2021 QCCDEA 3, paragr. 46 à 51. Voir également : *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Côté*, 2022 QCCDEA 3, confirmée par *Côté c. Marchand*, Tribunal des professions, Montréal, 200-07-000275-223, rendue le 30 décembre 2024; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Baillargeon*, 2022 QCCDEA 2, paragr. 43.; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tanguay*, 2021 QCCDEA 2, paragr.63 à 67.

[51] Ainsi, le non-respect de la méthodologie d'évaluation est une infraction grave, qui se situe au cœur même de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé et porte atteinte à l'essence même de la profession. « En l'absence de respect de ces normes, le rapport d'évaluation perd toute crédibilité et fiabilité ».

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés; Références omises]

[31] Les infractions se situent au cœur même de la profession et la sanction doit en tenir compte.

b) Les facteurs subjectifs

[32] L'intimé est un professionnel d'expérience puisqu'il est membre de l'Ordre depuis 1995²⁰.

[33] Dès 2014, l'intimé est sensibilisé à la nécessité d'améliorer l'exercice de ses activités professionnelles. Malheureusement, sa pratique demeure déficiente malgré les suivis, tel qu'en font foi les interventions suivantes.

[34] En 2014, le *Comité d'inspection professionnelle* (CIP) observe des lacunes importantes. Il lui recommande, entre autres, de « présenter toute l'information nécessaire afin de faciliter la compréhension du lecteur »²¹. Le rapport aborde aussi la méthode du coût, la méthode de la comparaison et la méthode du revenu. Le CIP recommande de faire un suivi dans les six mois afin de vérifier si l'intimé s'y est conformé et s'il a amélioré sa pratique en conséquence.

²⁰ Pièce P-47 : Attestation de membre. Pièce P-56, *supra*, note 18.

²¹ Pièce SP-1, p. 21.

[35] En 2015, l'intimé réalise un mandat qui mènera éventuellement au chef 1 de la plainte disciplinaire. Le Conseil a retenu quatre manquements soulevés par l'expert²². Les trois premiers concernent l'application de la méthode du coût, l'application de la méthode de comparaison et l'application de la méthode du revenu. Le quatrième manquement concerne le fait que le professionnel doit émettre une opinion motivée.

[36] En 2016, la situation se dégrade : le CIP observe des lacunes majeures²³. Même s'il constate que l'intimé a apporté certaines améliorations à sa pratique professionnelle, il considère toutefois que les rapports « dénotent une insuffisance d'explications pertinentes au soutien de l'opinion et de la conclusion de valeur ». Il estime également que les rapports ne sont pas tous conformes aux règlements et aux normes de pratique de la profession. La situation paraît suffisamment sérieuse pour que le CIP convoque l'intimé en audition. L'objectif de cette audition est de finaliser les recommandations relatives à l'application des méthodes d'évaluation.

[37] Lors de cette audition²⁴, le CIP constate que l'intimé démontre une certaine volonté de s'améliorer tout en étant bien conscient qu'il y a encore des modifications à apporter. Le CIP formule ses recommandations et impose un suivi.

²² Décision sur culpabilité, *supra*, note 1, paragr. 38.

²³ Pièce SP-2, p. 19.

²⁴ Pièce SP-3.1.

[38] En 2018, le CIP constate à nouveau des lacunes importantes²⁵ : les rapports ne sont pas tous conformes aux règles. Le CIP présente des recommandations suffisamment détaillées pour que l'intimé sache précisément ce qui doit être amélioré. Le CIP constate que l'intimé a suivi plusieurs formations du programme de formation professionnelle peu avant la visite de l'inspecteur. Le CIP recommande un suivi pour vérifier si l'intimé apporte à sa pratique professionnelle les améliorations attendues.

[39] En 2022, l'intimé réalise un mandat qui mènera éventuellement au chef 2 de la plainte disciplinaire. L'expert note quatre manquements²⁶. Ce n'est que lors de l'administration de la preuve devant le Conseil, soit après la présentation de la preuve d'expertise de la plaignante, que l'intimé reconnaît, séance tenante, que la structure de ce dossier déroge aux standards attendus pour la confection et la présentation d'un rapport de consultation.

[40] La preuve non contredite démontre donc que l'intimé a déjà été dûment sensibilisé à plusieurs reprises à l'importance de corriger sa pratique.

[41] Dans l'affaire *Côté*²⁷, le conseil de discipline rappelle que l'on peut tenir compte de l'ensemble de la situation de l'intimé :

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

²⁵ Pièce SP-4, p. 28 à 32.

²⁶ Décision sur culpabilité, *supra*, note 1, paragr. 108 et 109.

²⁷ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Côté*, *supra*, note 19, paragr. 131 à 134.

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

[133] Dans *Genest c. Chicoine*, le juge Jacques R. Fournier, j.c.s., écrit :

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

[134] Enfin, dans *Camerlain c. Optométristes*, le Tribunal des professions, tout en rappelant qu'un conseil de discipline ne doit pas confondre l'admissibilité avec la force probante de cette preuve, notamment par son lien avec les infractions pour lesquelles l'intimé a été déclaré coupable, écrit:

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

[Transcription textuelle; Soulignements ajoutés; Références omises]

[42] Le Conseil retient de la preuve non contredite les facteurs aggravants suivants :

- L'infraction est au cœur de la profession;
- Malgré son expérience, l'intimé manque de rigueur;
- Malgré les recommandations explicites du CIP et les suivis, l'intimé n'a toujours pas corrigé sa pratique professionnelle;
- L'intimé manque d'introspection et n'a pas démontré une réelle volonté de mettre en œuvre les recommandations du CIP.

[43] Le Conseil évalue donc le risque de récidive comme étant très élevé.

[44] Cela dit, le Conseil retient, comme facteur atténuant, que les faits liés au chef 1 remontent à 2015, que, selon les rapports du CIP, l'intimé avait tout de même amorcé certaines démarches conformes à certaines des recommandations qui lui étaient soumises, et, finalement, qu'il n'a aucun antécédent disciplinaire.

[45] Toutefois, sur le chef 2, le Conseil est tout de même préoccupé par le fait que l'intimé ait succombé, en 2022, à la pression d'un client pour effectuer un mandat alors qu'il manquait de temps pour le réaliser²⁸.

[46] Compte tenu des circonstances, les sanctions doivent être suffisamment importantes pour démontrer à l'intimé le sérieux de la situation : il doit absolument modifier sa pratique professionnelle.

c) La jurisprudence et la position des parties

[47] La plaignante réfère le Conseil à plusieurs décisions²⁹ et en fait une revue afin d'établir la fourchette des sanctions possibles compte tenu des ajustements qui s'imposent au cas par cas. Selon ces décisions, la sanction varie d'une réprimande, à une amende, à une période de radiation temporaire parfois assortie d'une amende.

²⁸ Décision sur culpabilité, *supra*, note 1, paragr. 109.

²⁹ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Côté*, 2022 QCCDEA 3, *supra*, note 19; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Couture*, *supra*, note 19; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Tanguay*, *supra*, note 19; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Baillargeon*, *supra*, note 19; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. St-Cyr*, 2020 QCCDEA 4; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lepoutre*, 2023 QCCDEA 1; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Guilbault*, 2016 CanLII 23754.

[48] Elle soumet qu'il appert de l'examen de ces décisions, qu'en l'absence de facteurs aggravants, l'amende varie de 4 500 \$ à 5 000 \$ et, qu'en présence de facteurs aggravants, l'amende varie plutôt de 7 500 \$ à 10 000 \$.

[49] L'intimé présente d'autres décisions³⁰. Il fait valoir que l'amende varie de 2 500 \$ (l'amende minimale) à 3 500 \$ dans des circonstances similaires à la présente affaire.

[50] Le Conseil note cependant que plusieurs décisions citées par les parties entérinent une recommandation conjointe sur sanction.

[51] Les parties proposent les sanctions suivantes :

<u>Chef no.</u>	<u>Plaignante</u>	<u>Intimé</u>
1. Une amende de :	6 000 \$	3 000 \$
2. Une amende de :	6 000 \$	3 000 \$
<hr/>		
Total des amendes:	12 000 \$	6 000 \$

d) Les sanctions imposées

[52] Le Conseil rappelle que la sanction doit être individualisée et se fonder notamment sur les principes de gradation, de parité³¹, de proportionnalité et de globalité de la sanction.

³⁰ *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemay*, 2018 CanLII 107085 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemaire*, 2018 CanLII 141427 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Genest*, 2016 CanLII 33146 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Fitzgerald*, 2003 CanLII 71344 (QC OEAQ).

³¹ *Lacroix c. CMA*, 2004 QCTP 24; Patrick de Niverville, « La sentence en matière disciplinaire (une revue approfondie de la jurisprudence) », *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire (2000)*, vol 137.

[53] Compte tenu de l'ensemble des circonstances propres à la présente affaire et de ce qui précède, le Conseil impose une amende de 4 500 \$ tant sur le chef 1 que sur le chef 2.

[54] Le Conseil considère que les sanctions énoncées dans les conclusions ci-dessous satisfont aux objectifs de protection du public, de dissuasion et d'exemplarité.

e) Les déboursés, frais d'expertises et délai de paiement

[55] La plaignante demande que l'intimé soit condamné au paiement des déboursés et des frais d'expertise (deux factures totalisant 14 105,54 \$³²).

[56] L'intimé conteste vigoureusement une telle condamnation. Il plaide d'abord qu'il est acquitté des chefs 3 et 4 de la plainte.

[57] Quant à l'expertise, il avance que, compte tenu du résultat mitigé, il ne devrait en assumer qu'une partie, soit jusqu'à concurrence de 5 000 \$. Le Conseil note cependant ici que les chefs 3 et 4 ne nécessitaient pas une preuve d'expert.

[58] Enfin, l'intimé demande un délai de douze mois pour acquitter toute somme qui pourrait lui être imposée. La plaignante consent à ce qu'un tel délai lui soit accordé.

³² Pièces SP-5.a : Facture au montant de 8 471,75 \$ pour la préparation de deux expertises, et SP-5.b : Facture au montant de 5 633,79 \$ pour la préparation du témoignage de l'expert et sa présence aux trois jours d'audition.

[59] La règle générale mentionne que la partie qui succombe supporte les déboursés³³. Toutefois, l'article 151 du *Code des professions*³⁴ prévoit la possibilité d'un partage des déboursés par le Conseil. En effet, cet article édicte : « Le conseil peut condamner le plaignant ou l'intimé aux déboursés ou les condamner à se les partager dans la proportion qu'il doit indiquer ».

[60] Dans l'affaire *Bernatchez*³⁵, le Tribunal des professions traite de ce sujet en ces termes :

Les articles 151 et 175 du **Code des professions** prévoient le partage des déboursés par le **Comité de discipline** et par le **Tribunal des professions**, s'il y a lieu. L'article 151 précise que ces déboursés comprennent les frais d'enregistrement et les frais de déplacement et de séjour des membres du Comité.

Cette particularité de la loi peut engendrer des montants substantiels qui, à leur tour, provoqueront parfois des iniquités.

Sans mettre en cause l'opportunité de cette disposition législative, le Tribunal est d'avis que l'appréhension de l'appelant est bien fondée en l'espèce.

L'accès à la justice disciplinaire repose sur la protection du public. Il doit rester compatible avec des coûts raisonnables et non préjudiciels pour le professionnel-justiciable qui se présente devant le comité de discipline de son Ordre professionnel afin d'expliquer un comportement présumé innocent découlant de cette appartenance.

En l'espèce, l'équité découlant des circonstances mises en preuve où le contexte familial joue un rôle capital et où l'aspect purement monétaire de la faute du professionnel prédomine nous amène à limiter le montant des déboursés payables par l'appelant.

En effet, rappelons que celui-ci a rendu ses services professionnels sans être payé. Ce qui est en soi un fardeau très important.

³³ *Murphy c. Chambre de la sécurité financière (Syndic)*, 2010 QCCA 1079; *Ingénieurs c. Plante*, [1992] D.D.C.P. 254 (T.P.).

³⁴ Alinéa 1 de l'article 151 du *Code des professions*. Voir également : *Fragasso c. Barreau du Québec (syndique adjointe)*, 2023 QCTP 36, paragr. 133 à 138.

³⁵ *Bernatchez c. Dumais, ès qualités (avocats)*, 2000 QCTP 56.

Même si l'absence d'honoraires a pu être considérée par les membres du Comité au niveau de la sanction malgré que leurs motifs soient silencieux à cet égard, ce facteur doit servir à pondérer et à équilibrer l'ensemble de la condamnation dont le paiement des déboursés constitue une partie.

C'est pourquoi il y a lieu de limiter à 600 \$ le montant maximal des déboursés dus par l'appelant devant le Comité de discipline et devant le présent Tribunal. Tout montant supérieur à cette somme devra être supporté par l'intimé qui, rappelons-le, agit non pas privément mais au nom d'une corporation professionnelle.

[Transcription textuelle de l'extrait; Soulignements ajoutés]

[61] Dans l'affaire *Hanol*³⁶, le Tribunal aborde plus spécifiquement la question des frais d'expertise. Il écrit : « [...] *la partie qui succombe doit supporter les frais d'expertise lorsque le rapport et le témoignage de l'expert se sont avérés utiles et même nécessaires, comme c'est le cas dans ce dossier, pour le déclarer coupable des infractions qui lui sont reprochées.* ».

[62] Or, en l'espèce, le témoignage de l'expert s'est avéré utile et même nécessaire pour déclarer l'intimé coupable des chefs 1 et 2. En effet, la présentation structurée de l'expert a permis au Conseil de bien identifier les normes, puis les lacunes par rapport à la conduite attendue.

[63] Le Conseil note également que ce n'est qu'après le témoignage de l'expert que l'intimé, sans toutefois plaider coupable au chef 2, a, séance tenante, reconnu que la structure de son dossier dérogeait aux standards attendus. Il ne peut donc pas se plaindre, *a posteriori*, que le témoignage de l'expert n'était pas requis.

[64] Le Conseil conclut donc qu'il n'y a pas lieu de déroger à la règle générale.

³⁶ *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Hanol*, 2012 QCTP 13, paragr. 50.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :

Sous le chef 1

[65] **IMPOSE** à l'intimé une amende de 4 500 \$.

Sous le chef 2

[66] **IMPOSE** à l'intimé une amende de 4 500 \$.

[67] **CONDAMNE** l'intimé au paiement des déboursés, conformément à l'article 151 du *Code des professions*, incluant les frais d'expertise.

[68] **ACCORDE** à l'intimé un délai de douze mois pour acquitter le paiement des amendes et des déboursés.

M^e MICHEL P. SYNNOTT
Président

M^{me} CAROLINE BERNARD, É.A.
Membre

M. JEAN TRUDEL, É.A.
Membre

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

M^e Mario Goulet
Avocat de l'intimé

Date d'audience 20 janvier 2025