

# CONSEIL DE DISCIPLINE

## ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N° : 18-2024-085

DATE :

---

LE CONSEIL :	M <sup>e</sup> JEAN-GUY LÉGARÉ	Président
	M <sup>me</sup> FRANCINE FORTIN, 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.

**DANIEL TURGEON, É.A.**  
Intimé

---

### DÉCISION SUR CULPABILITÉ

---

**CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 142 C. PROF., LE CONSEIL DE DISCIPLINE A PRONONCÉ UNE ORDONNANCE DE NON-DIVULGATION, DE NON-PUBLICATION ET DE NON-DIFFUSION DES NOMS DES CLIENTES DE L'INTIMÉ, MENTIONNÉES DANS LA PLAINTÉ, DANS LA PREUVE OU DANS LES DOCUMENTS DÉPOSÉS EN PREUVE AINSI QUE DE TOUT RENSEIGNEMENT PERMETTANT DE LES IDENTIFIER, ET CE, POUR ASSURER LE RESPECT DU SECRET PROFESSIONNEL ET LA PROTECTION DE LEURS VIES PRIVÉES.**

### INTRODUCTION

[1] Kathlyne Pelletier, É.A., en sa qualité de syndique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), porte une plainte disciplinaire contre Daniel Turgeon, É.A.

[2] La syndique reproche à M. Turgeon d'avoir omis de préserver son indépendance professionnelle, dans le cadre de deux mandats distincts d'évaluation de la valeur

marchande d'une résidence, une pour la locataire et une pour la propriétaire, réalisés à six mois d'écart.

[3] La syndique reproche également à M. Turgeon d'avoir, entre les mois de mars et mai 2020, puis entre les mois de décembre 2020 et mars 2021, omis de répondre dans les plus brefs délais à des correspondances provenant du Bureau du syndic de l'Ordre.

[4] Ce faisant, M. Turgeon aurait enfreint différents articles du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*<sup>1</sup> et du *C. prof.*<sup>2</sup>

[5] Le 3 décembre 2024, M. Turgeon enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 3 et 4 et un plaidoyer de non-culpabilité sur les chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire.

## PLAINTÉ

[6] La plainte, portée par la syndique contre M. Turgeon le 30 avril 2024, est ainsi libellée :

Je, soussignée, Kathlyne Pelletier, évaluatrice agréée régulièrement inscrite au Tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, en ma qualité de syndique et de Plaignante, déclare ce qui suit :

Je suis raisonnablement informée que Daniel Turgeon, évaluateur agréé et professionnel inscrit au Tableau de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, a enfreint le *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et le *Code des professions*, et plus particulièrement :

1. À Québec, entre le 29 juin 2021 et le ou vers le 10 juillet 2021, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de la résidence sise au XXX, rue Chef Max Gros-Louis, à Wendake, aux fins d'achat et de financement, pour sa cliente Mme A locataire de la résidence et souhaitant s'en porter acquéreuse, a omis de préserver son indépendance professionnelle en concluant à une valeur de 210 000 \$, contrevenant ainsi aux articles 9 et 17(1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ, c. C-26, r. 123, ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, RLRQ c. C-26, et se rendant ainsi passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions*, RLRQ c. C-26.

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. C-26, r. 123.

<sup>2</sup> RLRQ, c. C-26.

2. À Québec, entre le 6 décembre 2021 et le ou vers le 28 décembre 2021, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de la résidence sise au XXX, rue Chef Max Gros-Louis, à Wendake, pour sa cliente Mme B, propriétaire de la résidence et souhaitant la mettre en vente, a omis de préserver son indépendance professionnelle en concluant à une valeur de 240 000 \$, soit une valeur de 30 000 \$ supérieure à celle qu'il a émise moins de six mois auparavant, alors que ladite résidence n'a subi aucune modification entre temps, contrevenant ainsi aux articles 9 et 17(1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ, c. C-26, r. 123, ainsi qu'à l'article 59.2 du *Code des professions*, RLRQ c. C-26, et se rendant ainsi passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions*, RLRQ c. C-26.
3. À Québec, entre le ou vers le 24 mars 2020 et le ou vers le 25 mai 2020, dans le cadre de l'enquête 19-20-31 le concernant, a omis de répondre dans les plus brefs délais à la correspondance datée du 24 mars 2020 provenant de la syndique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Mme Kathlyne Pelletier, contrevenant ainsi à l'article 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ, c. C-26, r. 123, et se rendant ainsi passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions*, RLRQ c. C-26.
4. À Québec, entre le ou vers le 18 décembre 2020 et le ou vers le 12 mars 2021, dans le cadre de l'enquête 20-21-22 le concernant, a omis de répondre dans les plus brefs délais à la correspondance datée du 18 décembre 2020 provenant du syndic adjoint de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, M. Réginald Crevier, contrevenant ainsi à l'article 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ, c. C-26, r. 123, et se rendant ainsi passible des sanctions prévues à l'article 156 du *Code des professions*, RLRQ c. C-26.

[Transcription textuelle sauf pour anonymisation]

[7] La plainte disciplinaire est signifiée à M. Turgeon le 2 mai 2024.

[8] Le 6 mai 2024, M<sup>e</sup> Marc Gaucher comparaît pour M. Turgeon.

[9] Le 21 juin 2024, M<sup>e</sup> Daniel Y. Lord, président en chef du Bureau des présidents des conseils de discipline, préside un appel du rôle.

[10] Après avoir vérifié les disponibilités des parties, M<sup>e</sup> Lord fixe les auditions sur culpabilité les 3 et 4 décembre 2024.

[11] Le même jour, M<sup>e</sup> Lord désigne M<sup>e</sup> Jean-Guy Légaré pour présider le Conseil de discipline chargé d'entendre le présent dossier.

[12] Le 3 décembre 2024, dès le début de l'audition, M. Turgeon enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 3 et 4 de la plainte. Il est déclaré coupable de ces chefs.

[13] Cependant, M. Turgeon enregistre un plaidoyer de non-culpabilité sur les chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire portée contre lui.

### **QUESTION EN LITIGE**

- **La syndique s'est-elle déchargée de son fardeau de preuve concernant les éléments essentiels des chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire pour lesquels M. Turgeon a enregistré un plaidoyer de non-culpabilité?**

[14] Pour les motifs exposés ci-après, le Conseil est d'avis que la syndique s'est déchargée de son fardeau de preuve et déclare M. Turgeon coupable d'avoir contrevenu aux articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et 59.2 C. *prof.* sur le chef 1 de la plainte.

[15] Sur le chef 2 de la plainte, le Conseil acquitte cependant M. Turgeon relativement aux articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, mais le déclare coupable d'avoir contrevenu à l'article 59.2 C. *prof.*

### **CONTEXTE**

[16] Dans le cadre de sa preuve, la syndique témoigne et dépose des pièces avec le consentement de M. Turgeon<sup>3</sup>.

[17] De son côté, M. Turgeon témoigne au soutien de sa défense et fait entendre madame B.

---

<sup>3</sup> Pièces P-1 à P-14 et P-16.

[18] M. Turgeon est membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec du 4 mai 1994 au 11 novembre 2018 et est membre de nouveau depuis le 12 décembre 2018.

[19] Les parties déposent de consentement un document intitulé « Liste des faits admis »<sup>4</sup> qui réfère aux admissions suivantes :

[...]

1. Le 29 juin 2021, l'intimé a reçu le mandat de la part de Mme A de procéder à l'évaluation aux fins de financement de la résidence qu'elle louait, sise au XXX rue Chef Max Gros-Louis, à Wendake (ci-après l'« Immeuble »), souhaitant s'en porter acquéreuse;
2. Le jour même, soit le 29 juin 2021, l'intimé a procédé à l'inspection de l'immeuble;
3. Lors de l'inspection de l'Immeuble, Mme A lui a indiqué ne vouloir offrir que 209 000 \$ à la propriétaire, Mme B, pour acquérir l'Immeuble;
4. Le 10 juillet 2021, l'intimé a produit un rapport d'évaluation adressé à Mme A dans lequel il conclut à une valeur de l'Immeuble de 210 000 \$;
5. Le 29 juin 2021, date d'inspection de la propriété pour Mme A, et jusqu'au 10 juillet 2021, date de la production du rapport d'évaluation, l'intimé n'a entrepris aucune démarche pour entrer en contact avec la propriétaire de l'Immeuble, Mme B;
6. Le 13 décembre 2021, l'intimé a reçu le mandat de la part de Mme B de procéder à l'évaluation de l'Immeuble aux fins de vente;
7. Le jour même, soit le 13 décembre 2021, l'intimé a procédé à une nouvelle inspection de l'Immeuble;
8. Le 28 décembre 2021, l'intimé a produit un rapport d'évaluation adressé à Mme B dans lequel il conclut à une valeur de l'Immeuble de 240 000 \$.

[Transcription textuelle sauf pour anonymisation]

## **ARGUMENTATION DE LA SYNDIQUE**

[20] La syndique dépose un plan d'argumentation détaillé de 19 pages qui réfère à

---

<sup>4</sup> Document « Liste des faits admis ».

différentes autorités au soutien de sa position<sup>5</sup>.

[21] Elle rappelle que les deux rapports d'évaluation préparés par M. Turgeon auxquels les chefs 1 et 2 de la plainte réfèrent sont au cœur de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé.

[22] Pour la syndique, M. Turgeon devait, dans chacune des évaluations, formuler une opinion de la valeur de la propriété et la motiver en fonction de paramètres objectifs.

[23] Elle rappelle également que la jurisprudence enseigne que les obligations déontologiques d'un professionnel ne doivent pas se limiter à la sphère contractuelle et doivent s'apprécier *in concreto*.

[24] La syndique rappelle, de plus, que l'indépendance est une valeur chère au système professionnel qui se traduit dans tous les codes de déontologie sur différentes formes qui se déclinent en diverses thématiques, dont les obligations d'objectivité, d'intégrité, de loyauté et de prohibition des conflits d'intérêts et d'apparence de conflits.

[25] Elle souligne que le professionnel doit conserver la capacité de poser des actes professionnels à l'abri de toute forme d'intervention, tant réelle qu'apparente, de la part de toute personne, incluant des clients.

[26] Pour la syndique, l'indépendance est fondée sur l'autonomie de jugement qui est

---

<sup>5</sup> Tremblay c. Dionne, 2006 QCCA 1441; Collard c. Gendron, 2018 QCTP 24; Backler c. Médecins (Ordre professionnel des), 2016 QCTP 153; Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Couture, 2021 QCCDEA 3; Christine BRIZARD et Guillaume François LAROCHE, « L'indépendance du professionnel et les conflits de loyauté : Les défis des professionnels et des ordres pour naviguer le monde du XXI<sup>e</sup> siècle et favoriser la confiance du public », dans S.F.P.B.Q., vol. 494, Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire (2021), Cowansville, Éditions Yvon Blais, 307; Jean-Olivier LESSARD, « Honneur, dignité et discipline dans les professions », dans S.F.P.B.Q., vol. 323, Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire (2010), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 149.

une condition essentielle à la capacité pour un professionnel de poser des actes professionnels.

[27] Elle souligne que le professionnel n'est pas un simple exécutant.

[28] La syndique plaide que la conduite de M. Turgeon dans les dossiers de madame A et de madame B s'écarte gravement de celle attendue d'un évaluateur agréé. Il ne s'agit pas d'une simple erreur ou d'un léger écart de conduite.

[29] Le degré d'autonomie et la difficulté à poser un jugement sur une activité en question sont des facteurs pris en compte afin de déterminer si un ordre professionnel doit être constitué<sup>6</sup>.

[30] Pour elle, sans autonomie de jugement, aucun acte professionnel ne peut être posé.

[31] La syndique soumet que si pour effectuer une évaluation immobilière, il suffisait simplement d'écouter les clients et de jouer avec les chiffres pour obtenir le résultat souhaité par ceux-ci, l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec n'aurait pas été créé.

[32] Selon la syndique, le manque d'indépendance dénature l'essence du privilège de faire partie d'un ordre professionnel et va totalement à l'encontre de l'objectif visé par le système professionnel.

[33] La syndique est d'avis que la conduite de M. Turgeon est extrêmement préoccupante pour la protection du public, porte ombrage à l'ensemble de la profession

---

<sup>6</sup> Article 25 al. 1 (2) C. prof.

d'évaluateur agréé et met en péril la confiance du public envers la profession.

[34] D'ailleurs, madame A a déposé une demande d'enquête concernant la conduite de M. Turgeon, a demandé la conciliation de son compte d'honoraires et finalement l'arbitrage.

[35] Pour la syndique, la preuve démontre que M. Turgeon a commis des actes dérogatoires envers l'honneur et la dignité de la profession d'évaluateur agréé.

[36] Elle est d'avis qu'elle a rempli son fardeau de preuve, ce qui a pour conséquence que le Conseil doit reconnaître M. Turgeon coupable sur l'ensemble des dispositions de rattachement des chefs 1 et 2 de la plainte.

[37] Pour la syndique, l'ensemble des éléments convergent vers une seule conclusion, soit que M. Turgeon a cherché à obtenir une conclusion de valeur prédéterminée afin de répondre aux demandes de ses clientes, manquant ainsi d'indépendance professionnelle.

### **ARGUMENTATION DE M. TURGEON**

[38] De son côté, M. Turgeon reconnaît qu'il a produit deux rapports d'évaluation d'un immeuble pour deux clientes, le second rapport faisant état d'une valeur de 30 000 \$ supérieure à celle qu'il a émise moins de six mois auparavant, alors que ladite résidence n'avait subi aucune modification entre les deux évaluations.

[39] Depuis le début de sa carrière, M. Turgeon explique toujours retenir la méthode de comparaison pour déterminer la valeur d'un immeuble, mais qu'il se doit aussi de réaliser ses évaluations avec la méthode du coût.

[40] Sur les 6 000 propriétés résidentielles qu'il a évaluées, il n'a jamais retenu la

méthode du coût.

[41] M. Turgeon se soumet donc à cette formalité obligatoire de référer aussi à la méthode du coût dans l'évaluation de la valeur marchande de la résidence, mais sans doute maladroitement et de façon expéditive « en tournant les coins ronds ».

[42] Toutefois, cette façon de faire n'a aucune incidence sur la conclusion de son évaluation sachant qu'il allait retenir la méthode de comparaison.

[43] M. Turgeon reconnaît que madame A lui a indiqué, dès le début de son mandat, que son besoin est d'obtenir une évaluation de la résidence à une valeur de 209 000 \$.

[44] Cependant, ceci n'a eu aucune incidence sur ses conclusions de l'évaluation de la valeur marchande de la résidence.

[45] En effet, M. Turgeon soumet qu'il ne faut pas s'étonner qu'une personne suggère des conclusions à un évaluateur agréé.

[46] Or, ce n'est pas parce qu'un client fait une telle demande que l'évaluateur agréé est corrompu et qu'il renonce à son indépendance professionnelle.

[47] Pour M. Turgeon, la syndique n'a pas fait la preuve qu'il avait l'obligation de communiquer avec la propriétaire de l'immeuble au moment de réaliser la première évaluation.

[48] La preuve démontre, en effet, que c'est madame A qui a devancé le rendez-vous avec M. Turgeon et qui a, par la suite, contacté madame B pour lui dire de ne pas se déplacer, car l'évaluateur agréé était déjà passé.

[49] Selon M. Turgeon, c'est donc madame A qui a manœuvré pour que madame B ne

soit pas présente lors de sa visite.

[50] M. Turgeon soutient que la preuve est muette à l'effet qu'il aurait dû en faire davantage.

[51] La preuve démontre tout simplement qu'il a tenu compte des informations fournies par madame A, qui habite l'immeuble et qu'il considère fiable, en ce qui concerne la toiture à refaire et la présence de vermine. Il a tenu compte de ces informations dans son rapport d'évaluation.

[52] M. Turgeon rappelle qu'il n'y a aucune preuve qui démontre que les comparables qu'il a utilisés pour ses deux rapports d'évaluation réalisés en pleine période de la COVID-19 n'étaient pas de bons comparables.

[53] Pour M. Turgeon, le fait que le montant de la demande de madame A et que son évaluation donne un résultat comparable ne constitue pas une preuve qu'il n'a pas préservé son indépendance.

[54] À son avis, la syndique aurait dû retenir les services d'un témoin expert afin de démontrer qu'il avait sous-évalué ou encore surévalué la valeur de la propriété.

[55] Pour M. Turgeon, la syndique n'a pas fait la preuve prépondérante qu'il y a eu une perte d'objectivité ou qu'il n'a pas préservé son indépendance professionnelle.

[56] M. Turgeon reconnaît qu'il a « peut-être mal travaillé », que sa façon de gérer la technique du coût est approximative, qu'il a été maladroit, brouillon et expéditif, mais ce que la syndique lui reproche est de ne pas avoir préservé son indépendance professionnelle et de ne pas avoir été objectif.

[57] M. Turgeon plaide que la syndique ne lui reproche pas d'avoir manqué de

compétence dans la préparation de ses deux rapports d'évaluation. Dans ce cas, elle aurait dû faire la preuve de la norme en retenant les services d'un témoin expert qui serait venu expliquer, devant le Conseil, la norme de conduite et souligner que son comportement était inacceptable.

[58] Pour M. Turgeon ce n'est pas parce que la preuve présentée démontre qu'il a été brouillon que le Conseil peut conclure qu'il a manqué d'intégrité, qu'il a été complaisant et qu'il a manqué d'indépendance professionnelle.

[59] M. Turgeon rappelle que la notion de compétence est couverte par d'autres dispositions du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et ne peut, par conséquent, être couverte par la disposition résiduaire de l'article 59.2 *C. prof.*

[60] M. Turgeon demande donc au Conseil de l'acquitter des reproches qui lui sont faits pas la syndique relativement aux chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire.

## **ANALYSE**

- **La syndique s'est-elle déchargée de son fardeau de preuve concernant les éléments essentiels des chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire pour lesquels M. Turgeon a enregistré un plaidoyer de non-culpabilité?**

### **Le fardeau de la preuve**

[61] Le Conseil doit décider si la syndique s'est déchargée du fardeau de preuve qui lui incombe, à savoir de présenter une preuve claire et convaincante de la culpabilité de M. Turgeon relativement aux chefs 1 et 2 de la plainte disciplinaire.

[62] La Cour d'appel rappelle l'étendue de ce fardeau de preuve<sup>7</sup> :

[66] Il est bien établi que le fardeau de preuve en matière criminelle ne s'applique pas en matière civile. Il est tout aussi clair qu'il n'existe pas de fardeau intermédiaire entre la preuve prépondérante et la preuve hors de tout doute raisonnable, peu importe le « sérieux » de l'affaire. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *F.H. c. McDougall*, a explicitement rejeté les approches préconisant une norme de preuve variable selon la gravité des allégations ou de leurs conséquences.

[67] Cependant, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Comme démontré plus haut, le Conseil avait bien à l'esprit cette norme et la proposition des juges majoritaires qui soutient le contraire est, avec égards, injustifiée.

[68] Comme le rappelle la Cour suprême, « [a]ussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était, à ses yeux, suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités ».

[Références omises]

[63] Le Conseil doit également tenir compte de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Tremblay c. Dionne*<sup>8</sup>, qui souligne que les éléments essentiels d'un chef d'une plainte disciplinaire ne sont pas définis par son libellé, mais par les dispositions du *Code de déontologie* ou des règlements auxquels le professionnel aurait contrevenu.

[64] Le Conseil devra, par conséquent, décider de la culpabilité ou de l'acquittement de M. Turgeon en fonction de chacune des dispositions invoquées sur chacun des chefs 1 et 2 de la plainte. Un arrêt de la Cour d'appel rappelle ce principe en ces termes<sup>9</sup>:

[84] D'une part, les éléments essentiels d'un chef de plainte disciplinaire ne sont pas constitués par son libellé, mais par les dispositions du code de déontologie ou du règlement qu'on lui reproche d'avoir violées (*Fortin c. Tribunal des professions*, 2003 CanLII 33167 (QC CS), [2003] R.J.Q. 1277, paragr. [136] (C.S.); *Béliveau c.*

---

<sup>7</sup> *Bisson c. Lapointe*, 2016 QCCA 1078; Voir aussi : *Cuggia c. Chambre de la sécurité financière*, 2016 QCCA 115 (CanLII) 475 (QC OTSTCFQ).

<sup>8</sup> *Tremblay c. Dionne*, 2006 QCCA 1441.

<sup>9</sup> *Ibid.*

*Comité de discipline du Barreau du Québec*, précité; *Bécharde c. Roy*, précité; Sylvie POIRIER, précitée, à la p. 25). [...]

[65] La Cour d'appel a décidé que les éléments essentiels d'un chef de plainte disciplinaire ne sont pas constitués par son libellé, mais par les dispositions de rattachement qu'on lui reproche d'avoir violées<sup>10</sup>.

[66] Compte tenu de ce qui précède, le Conseil analyse la preuve soumise en regard de chacune des trois dispositions de rattachement invoquées au soutien des chefs 1 et 2 de la plainte portée par la syndique contre M. Turgeon.

#### **Chef 1**

[67] La syndique reproche à M. Turgeon, entre le 29 juin 2021 et le ou vers le 10 juillet 2021, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de la résidence sise au XXX, rue Chef Max Gros-Louis, à Wendake, aux fins d'achat et de financement, pour sa cliente madame A, locataire de la résidence et souhaitant s'en porter acquéreuse, d'avoir omis de préserver son indépendance professionnelle en concluant à une valeur de 210 000 \$.

[68] Ce faisant, M. Turgeon aurait ainsi contrevenu aux articles 9 et 17(1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* ainsi qu'à l'article 59.2 C. prof.

[69] Ces dispositions se libellent ainsi :

***Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, RLRQ, c. C-26, r. 123**

**9.** L'évaluateur agréé doit avoir une conduite irréprochable.

Il doit, notamment, agir avec courtoisie, dignité, modération et objectivité.

**17.** L'évaluateur agréé doit sauvegarder en tout temps son indépendance

---

<sup>10</sup> *Ibid.*; *Cuggia c. Champagne*, 2016 QCCA 1479.

professionnelle. Il doit, notamment:

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

[...]

**Code des professions, RLRQ c. C-26**

**59.2.** Nul professionnel ne peut poser un acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de sa profession ou à la discipline des membres de l'ordre, ni exercer une profession, un métier, une industrie, un commerce, une charge ou une fonction qui est incompatible avec l'honneur, la dignité ou l'exercice de sa profession.

**Infraction visée par l'article 9 du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec**

[70] La preuve démontre que le 29 juin 2021, M. Turgeon accepte de madame A, qui est locataire de la propriété, un mandat d'évaluation pour fins de financement<sup>11</sup>.

[71] M. Turgeon effectue l'inspection de l'immeuble le 29 juin 2021 et recueille les informations données par madame A.

[72] Il n'effectue aucune démarche pour valider ces informations auprès de madame B, la propriétaire de l'immeuble.

[73] M. Turgeon rédige son rapport d'évaluation le 10 juillet 2021<sup>12</sup>.

[74] Dans une lettre du 21 octobre 2022, M. Turgeon reconnaît que lors de sa visite du 29 juin 2021, la propriétaire, madame B « n'était pas présente sur les lieux et n'a pas pu prendre part au descriptif de la maison »<sup>13</sup>.

[75] M. Turgeon se fie « entièrement (...) aux dires de (madame A) concernant l'état

---

<sup>11</sup> Contrat de service professionnel (pièce P-5).

<sup>12</sup> Pièce P-5.

<sup>13</sup> Pièce P-9, question 3.

général des lieux »<sup>14</sup>.

[76] Lorsqu'il rencontre la syndique le 5 juin 2023, M. Turgeon reconnaît que si madame A ne lui avait pas apporté ses commentaires, la valeur de la propriété « aurait été plus évaluée que 210 000, ça, la dépréciation curable, le 10 000, il n'aurait pas été pris en considération, on aurait été à 220, 225 dans ces coins-là. »<sup>15</sup>.

[77] La preuve démontre, par ailleurs, que bien que le mandat d'évaluation confié à M. Turgeon par la locataire, madame A, est durant la période de la pandémie de la COVID-19, celui-ci, dans le cadre de la préparation de son rapport d'évaluation, sélectionne des ventes comparables qui sont avant la période de la pandémie<sup>16</sup>.

[78] D'autre part, la preuve démontre que dans le cadre de la préparation de son rapport d'évaluation, M. Turgeon considère une désuétude fonctionnelle de 5 % en raison de la hauteur des plafonds parce que cet élément gêne la locataire, madame A, en vue de l'achat de la propriété, alors que normalement il n'en considère pas pour des plafonds de six pieds et huit pouces<sup>17</sup>.

[79] De même, dans son rapport, M. Turgeon considère une dépréciation physique curable de 10 000 \$ pour des travaux à exécuter, soit des thermos de fenêtres à remplacer et la toiture qui était à refaire prochainement, pour lesquels madame A souhaitait qu'ils soient pris en considération dans le prix qu'elle voulait payer<sup>18</sup>.

[80] Lorsqu'il rencontre la syndique le 5 juin 2023, M. Turgeon reconnaît ce qui suit :

R Non, parce que madame A, elle n'avait zéro comptant, elle me l'a mentionné,

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Pièce P-16, à la page 65.

<sup>16</sup> Pièce P-5, pages 19 à 23.

<sup>17</sup> Pièce P-12, question 3.

<sup>18</sup> Pièce P-16, à la page 19.

elle ne pouvait que financer 209 000\$, elle avait juste 209 000\$ à offrir à madame B. En haut de ça, elle ne l'achetait pas. Moi, lorsque j'ai visité cette propriété-là, madame B m'a dit, moi j'ai juste besoin d'un rapport d'évaluation pour mon financement à 210 000, c'est juste ça que j'ai besoin.

Q Madame A?

R Madame A, pardon. Donc elle m'a sorti des commentaires, puis on voyait qu'elle voulait, de par les commentaires qui m'ont été amenés...

Q Mais vous avez dit que le premier rapport d'évaluation, c'est à des fins de financement?

R Oui, ben c'était pour fins de... pour qu'elle, elle puisse aller se financer au Conseil de bande.

Q C'est juste le Conseil de bande qui finance?

R Oui, puis ils ne financent pas plus que 209 000, puis qu'on arrive avec un rapport d'évaluation à 209 ou à 400 000, c'est 209 000 que les gens ont, ça n'a aucune incidence. C'est sûr que le but recherché de madame A au départ, c'était d'avoir la valeur la plus basse possible, c'est de cette façon...

Q C'est ce que vous avez fait?

R Ben c'est pour ses besoins, je n'avais pas besoin de faire un rapport d'évaluation en me forçant à faire un rapport à 300 000.<sup>19</sup>

[Transcription textuelle sauf pour anonymisation]

[81] La preuve démontre que le rapport d'évaluation préparé par M. Turgeon conclut à une valeur de 210 000 \$, qui est quasi similaire à la capacité de financement annoncée par sa cliente, madame A, soit 209 000 \$.

[82] Les explications de M. Turgeon qui conclut à une valeur marchande de 210 000 \$ réfèrent davantage au contexte de l'évaluation et les enjeux des montants en cause qui ont été discutés avec madame A, plutôt que sur la démonstration que la valeur marchande de 210 000 \$ est belle et bien fondée sur une analyse rigoureuse de la part de l'évaluateur agréé.

[83] L'évaluation des besoins de madame A est placée à l'avant-plan, par rapport à l'analyse de la valeur marchande de l'immeuble, qui est placée en second plan et qui

---

<sup>19</sup> Pièce P-16, pages 63 et 64.

semble même avoir un caractère superflu.

[84] Le Conseil rappelle les propos du Tribunal des professions au sujet de la notion d'objectivité dans l'affaire *Collard c. Gendron*<sup>20</sup> :

[25] Le Conseil conclut ainsi de la preuve entendue :

[41] En acceptant de laisser sa conduite dictée par les seules directives des acquéreurs, l'intimé a perdu de vue le caractère limité de son mandat, mais surtout, a dévié de son obligation générale d'objectivité et de neutralité.

[...]

[48] Les comportements de l'appelant sont incompatibles avec l'argument qu'il a soumis devant ce Tribunal qu'il voulait demeurer neutre. Il a nettement favorisé une des parties, manquant ainsi d'objectivité.

[49] La conclusion du Conseil suivant laquelle l'appelant recevait ses ordres et directives de l'acquéreur uniquement et qu'il a manqué à son devoir d'objectivité est fondée sur la preuve prépondérante. Le Conseil n'a commis aucune erreur.

[85] Pour le Conseil, M. Turgeon n'a pas eu une conduite irréprochable puisqu'il a manqué d'objectivité.

[86] Ainsi, il se laisse dicter sa conclusion concernant la valeur de l'immeuble par sa cliente, la locataire de l'immeuble, madame A, plutôt que de calculer objectivement la valeur de la propriété comme l'exige son code de déontologie.

[87] Par conséquent, entre le 29 juin 2021 et le 10 juillet 2021, dans le cadre du mandat d'évaluation de la valeur marchande de cette résidence, M. Turgeon n'a pas eu une conduite irréprochable puisqu'il n'a pas agi avec objectivité en concluant à une valeur de 210 000 \$.

[88] Ainsi, M. Turgeon a contrevenu aux dispositions de l'article 9 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

---

<sup>20</sup> *Collard c. Gendron, supra*, note 5.

**Infraction visée par l'article 17 (1) du Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec**

[89] Suivant la même preuve, le Conseil est d'avis que M. Turgeon a omis de préserver son indépendance professionnelle en concluant à une valeur de 210 000 \$ pour cette résidence.

[90] Les auteurs, M<sup>e</sup> Christiane Brizard et M<sup>e</sup> Guillaume François Larouche, définissent ainsi l'indépendance du professionnel :

*L'indépendance est une valeur chère au système professionnel. Elle se traduit dans tous les codes de déontologie sous différentes formes. On la retrouve édictée expressément et elle se décline en diverses thématiques, dont les obligations d'objectivité, d'intégrité, de loyauté et de prohibition des conflits d'intérêts et d'apparence de conflits.*

*Nous pourrions définir l'indépendance professionnelle comme l'exercice d'une activité professionnelle en faisant abstraction de l'intervention abusive d'autres intérêts, notamment ceux de tiers, qui pourraient influencer sur le jugement et sur le respect des obligations du professionnel de manière telle que son intégrité professionnelle et intellectuelle serait remise en doute.*

*Sauvegarder son indépendance professionnelle, c'est conserver la capacité de poser des actes professionnels à l'abri de toute forme d'intervention, tant réelle qu'apparente, de la part de toute personne y compris l'employeur, les clients et les patients.*

*L'indépendance est fondée sur l'autonomie de jugement qui, elle-même, est une condition essentielle à la capacité pour un professionnel de poser des actes professionnels. Rappelons qu'un professionnel n'est pas un exécutant. Mettre en péril l'indépendance affecte directement la crédibilité et la légitimité du professionnel, et par le fait même, le fondement même du système professionnel et des institutions. L'indépendance et l'autonomie de jugement sont d'ailleurs des facteurs à considérer pour constituer un ordre professionnel.<sup>21</sup>*

[Références omises]

[91] La preuve démontre que M. Turgeon a manqué d'indépendance professionnelle et a agi comme un simple exécutant à la poursuite d'un résultat à la satisfaction de sa

---

<sup>21</sup> Christine BRIZARD et Guillaume François LAROUCHE, « L'indépendance du professionnel et les conflits de loyauté : Les défis des professionnels et des ordres pour naviguer le monde du XXI<sup>e</sup> siècle et favoriser la confiance du public », *supra*, note 5, à la page 312.

cliente, la locataire de la propriété, madame A.

[92] Ainsi, M. Turgeon conclut à une valeur pour la propriété quasi identique à la capacité de payer de madame A mentionnée dès le début de son mandat.

[93] Pour le Conseil, la preuve démontre que plutôt que de calculer objectivement la valeur de la propriété, M. Turgeon considère plutôt l'intervention de madame A, ce qui l'amène à déroger à ses devoirs professionnels, dont le fait d'agir avec objectivité.

[94] Le Conseil souligne que le prix recherché par un client et la valeur estimée par un évaluateur agréé peuvent être similaires et être le fruit du hasard. Cependant, en l'espèce, la preuve présentée démontre une concomitance des faits qui ne relèvent pas d'un hasard fortuit.

[95] Par conséquent, entre le 29 juin 2021 et le 10 juillet 2021, dans le cadre du mandat d'évaluation de la valeur marchande de cette résidence, M. Turgeon n'a pas sauvegardé en tout temps son indépendance professionnelle puisqu'il n'a pas ignoré toute intervention qui l'a amené à déroger à ses devoirs professionnels, notamment celui d'agir avec objectivité en concluant à une valeur de 210 000 \$ pour la propriété.

[96] Ainsi, M. Turgeon a contrevenu aux dispositions de l'article 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*

**Infraction visée par l'article 59.2 C. prof.**

[97] Suivant la même preuve, le Conseil est d'avis qu'en omettant de préserver son indépendance professionnelle en concluant à une valeur de 210 000 \$ pour la propriété, décrite au chef 1 de la plainte, M. Turgeon a aussi posé un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession d'évaluateur agréé en contrevenant aux dispositions de

l'article 59.2 C. *prof.*

[98] En effet, la preuve démontre qu'en omettant de préserver son indépendance professionnelle et en concluant à une valeur marchande de 210 000 \$ pour la résidence sise au XXX rue Chef Max Gros-Louis, à Wendake, aux fins d'achat et de financement, pour sa cliente madame A, locataire de la résidence et souhaitant s'en porter acquéreuse, M. Turgeon a nui à l'image et à la réputation de l'ensemble de la profession d'évaluateur agréé<sup>22</sup>.

[99] Pour le Conseil, dans le contexte, le comportement de M. Turgeon attaque l'essence même de la profession d'évaluateur agréé et est d'une gravité certaine.

[100] Le comportement de M. Turgeon constitue un acte dérogatoire à l'honneur, à la dignité et à la profession d'évaluateur agréé aux termes de l'article 59.2 C. *prof.*

[101] Le Conseil déclare M. Turgeon coupable des infractions qui lui sont reprochées aux articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et de l'infraction qui lui est reprochée à l'article 59.2 C. *prof.*, mais en vertu de la règle interdisant les condamnations multiples<sup>23</sup>, il ordonne une suspension conditionnelle des procédures quant aux renvois aux articles 9 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et 59.2 C. *prof.*

## **Chef 2**

[102] La syndique reproche à M. Turgeon, entre le 6 décembre 2021 et le ou vers le 28 décembre 2021, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de la

---

<sup>22</sup> *Backler c. Médecins (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 5, paragr. 12.

<sup>23</sup> *Kienapple c. R.*, [1975] 1 RCS 729.

résidence sise au XXX, rue Chef Max Gros-Louis, à Wendake, pour sa cliente madame B, propriétaire de la résidence et souhaitant la mettre en vente, d'avoir omis de préserver son indépendance professionnelle en concluant à une valeur de 240 000 \$, soit une valeur de 30 000 \$ supérieure à celle qu'il a émise moins de six mois auparavant, alors que ladite résidence n'avait subi aucune modification entre les deux évaluations.

[103] Ce faisant, M. Turgeon aurait ainsi contrevenu aux articles 9 et 17(1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* ainsi qu'à l'article 59.2 *C. prof.*, précédemment cités.

[104] La preuve démontre que le 13 décembre 2021, M. Turgeon accepte de procéder à une nouvelle évaluation de la même propriété à des fins de vente, cette fois pour la propriétaire de l'immeuble, madame B<sup>24</sup>.

[105] M. Turgeon effectue alors une seconde inspection de la propriété six mois suivant la première.

[106] M. Turgeon effectue l'inspection de l'immeuble le 14 décembre 2021 et recueille les informations données par madame B.

[107] Le dossier de M. Turgeon révèle qu'il n'effectue aucune vérification des informations obtenues de madame B comme l'obtention de factures reliées aux travaux effectués sur la propriété.

[108] Il rédige son rapport d'évaluation le 28 décembre 2021<sup>25</sup>.

[109] La preuve démontre que c'est la cinquième fois que M. Turgeon évalue cette

---

<sup>24</sup> Contrat de service professionnel (pièce P-7).

<sup>25</sup> Pièce P-7.

résidence, puisqu'outre l'évaluation réalisée au mois de juin 2021, il a aussi évalué la valeur de cette même résidence en 2007, 2011 et 2012.

[110] Pour la syndique, M. Turgeon remet à madame B un rapport d'évaluation qui répond à ses attentes puisque celle-ci souhaite vendre sa propriété<sup>26</sup>.

[111] Elle est d'avis que M. Turgeon se comporte beaucoup plus en agent d'immeuble qu'en évaluateur agréé.

<b>Rapport du 10 juillet 2021 madame A (pièce P-5)</b>	<b>Rapport du 28 décembre 2021 madame B (pièce P-7)</b>
<b>Historique des rénovations</b>	
La finition intérieure, l'isolation et les armoires de cuisine ont été refaites en 1990 (page 9)	Les armoires de cuisine ont été restaurées en 2012 (page 9)
L'abri d'auto a été fermé en garage en 1995 (page 9)	L'abri d'auto a été fermé en garage en 2000 (page 9)
Le parement extérieur, les portes et fenêtres et la toiture datent de 1995 (page 9)	Un nouveau parement extérieur en briques, des portes et fenêtres et la toiture ont été rénovés en 1994. La partie arrière de la toiture a été refaite en 2013-2014 (page 9)
L'escalier a été relocalisé en 2001 (page 9)	L'escalier a été relocalisé en 2012 (page 9)
<b>Condition physique de l'immeuble</b>	
Certains « thermos » de fenêtres sont à remplacer, la toiture est âgée et sera à refaire prochainement. Problématique occasionnelle de vermines à l'intérieur, ce problème reste à résorber. L'unité murale de climatisation est défectueuse et la piscine hors-terre a été restaurée par la locataire avec le remplacement de la toile et d'un nouveau chauffe-eau. (page 9)	Le problème de vermines n'est plus mentionné. Le reste est identique. (page 9)

<sup>26</sup> Pièce P-16, page 66.

[112] La syndique compare le rapport d'évaluation du 10 juillet 2021 préparé à la demande de madame A (pièce P-5) au rapport d'évaluation du 28 décembre 2021 préparé à la demande de madame B (pièce P-7).

<b>Rapport du 10 juillet 2021 madame A (pièce P-5)</b>	<b>Rapport du 28 décembre 2021 madame B (pièce P-7)</b>
Méthode du coût	
Une dépréciation physique curable et incurable de 32% sera retranchée (page 16)	Une dépréciation physique curable et incurable de 29% sera retranchée (page 16)
Puisque le bâtiment sujet souffre d'une certaine perte d'utilité en ce qui concerne la hauteur restreinte du sous-sol, une désuétude fonctionnelle de 5% sera considérée (pages 16 et 18)	Puisque le bâtiment sujet ne souffre d'aucune perte d'utilité majeure, aucune désuétude fonctionnelle ne sera considérée (pages 16 et 19)
Encastrement, protection, escaliers : 39 043 \$ (page 17)	Encastrement, protection, escaliers : 44 678 \$ (page 18)
Sous-sol (aménagements) : 20 765 \$ (page 17)	Sous-sol (aménagements) : 31 808 \$ (page 18)
Coût de remplacement neuf : 288 515 \$ (page 17)	Coût de remplacement neuf : 305 192 \$ (page 18)
Terrain : Amélioration d'emplacement (en valeur contributive) : 3 500 \$ (page 18)	Terrain : Amélioration d'emplacement (en valeur contributive) : 5 000 \$ (page 19)
Bâtiment principal : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux unitaire : 303,70 / p<sup>2</sup> (3 269,29 \$ / m<sup>2</sup>)</li> <li>• Coût de remplacement neuf : 288,515 \$ (page 18)</li> </ul>	Bâtiment principal : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux unitaire : 321,25 \$ / p<sup>2</sup> (3 458,27 \$ / m<sup>2</sup>)</li> <li>• Coût de remplacement neuf : 305,192 \$ (page 19)</li> </ul>
Moins : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépréciation physique curable : 3,0%</li> <li>• Désuétude fonctionnelle : 5,0%</li> </ul>	Moins : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépréciation physique curable : 0,0%</li> <li>• Désuétude fonctionnelle : 0,0%</li> </ul>

<b>Rapport du 10 juillet 2021 madame A (pièce P-5)</b>	<b>Rapport du 28 décembre 2021 madame B (pièce P-7)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépréciation globale combinée : 34,6% (109,636%) (page 18)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépréciation globale combinée : 29,0% (96,798 \$) (page 19)</li> </ul>
Vente 1 : date de vente : 2019-09-17 (vente identique à la vente 3 utilisée dans le rapport de Madame B) (page 20)	Vente 1 : date de vente : 2020-12-15 (page 20)
Vente 2 : date de vente : 2019-07-01 (page 21)	Vente 2 : date de vente : 2020-12-10 (page 21)
Vente 3 : date de vente : 2018-11-27 (page 22)	Vente 3 : date de vente : 2019-08-16 (page 22)
Ajustements : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parement extérieur : 500 \$</li> <li>• Foyer (s) : (2 000 \$)</li> <li>• Dépendances : 9 000 \$</li> <li>• Condition générale : (10 000 \$)</li> <li>• Autres : 0 \$</li> <li>• Ajust. Superf. Bat. : (22 100 \$)</li> <li>• Dépréciation bat. : 3 200 \$</li> <li>• Ajustement temps : 19 600 \$</li> </ul> (page 23)	Ajustements : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parement extérieur : 3 000 \$</li> <li>• Foyer (s) : (2 500 \$)</li> <li>• Dépendances : 13 000 \$</li> <li>• Condition générale : 0 \$</li> <li>• Autres : 3 000 \$</li> <li>• Ajust. Superf. Bat. : (22 700 \$)</li> <li>• Dépréciation bat. : 6 500 \$</li> <li>• Ajustement temps : 25 600 \$</li> </ul> (page 23)
Ajustements / prix : – 6.5% (page 23)	Ajustements / prix : 6.1% (page 23)
Prix ajusté : 205 700 \$ (page 23)	Prix ajusté : 233 400 \$ (page 23)
Indice de pertinence : 40% (page 23)	Indice de pertinence : 30% (page 23)

[113] La syndique souligne que M. Turgeon a modifié les paramètres dans sa méthode du coût dans deux catégories de composantes sur 12, soit à l'égard des composantes « Encastrement, protection, escaliers » et « Sous-sol (aménagements) »<sup>27</sup>.

[114] Ainsi, la syndique souligne que les matériaux de finition du sous-sol ont été modifiés de même que certaines superficies alors qu'aucune modification, rénovation ou changement n'a été effectué à la propriété entre le mois de juin et le mois de décembre 2021.

<sup>27</sup> Pièce P-5, à la page 17 et pièce P-7, à la page 18.

[115] Le 5 juin 2023, lorsqu'il rencontre la syndique, M. Turgeon reconnaît que le plafond n'avait pas été changé entre les deux évaluations et qu'il a modifié les pourcentages de finition pour refléter une augmentation du coût général de la propriété<sup>28</sup>.

[116] La syndique plaide que l'augmentation des prix des matériaux et de la main-d'œuvre en raison de la pandémie de la COVID-19 n'est pas documentée dans le rapport de M. Turgeon daté du 28 décembre 2021.

[117] La syndique estime que le rapport d'évaluation de M. Turgeon du 28 décembre 2021 n'est pas fondé sur des calculs objectifs.

[118] De plus, le 5 juin 2023, lorsqu'il rencontre la syndique, M. Turgeon reconnaît, en ce qui concerne le coût des matériaux pour l'évaluation demandé par madame B, qu'il a décidé des pourcentages « pour augmenter la valeur dans l'ensemble de la propriété »<sup>29</sup>.

[119] Au surplus, la syndique rappelle que tant pour l'évaluation de madame A que pour celle de madame B, M. Turgeon a considéré une croissance du marché de 5%<sup>30</sup>.

[120] Or, la syndique se demande pourquoi, suivant le raisonnement de M. Turgeon, si les prix des maisons ont augmenté entre les mois de juin et décembre 2021, il a considéré la même croissance de marché dans les deux évaluations.

[121] De même, la preuve démontre qu'en dépit d'une effervescence du marché, M. Turgeon applique le même facteur de conversion de 4,25 % tant dans le rapport d'évaluation destiné à madame A<sup>31</sup> qu'à celui destiné à madame B<sup>32</sup>.

---

<sup>28</sup> Pièce P-16, à la page 46.

<sup>29</sup> Pièce P-16, à la page 46.

<sup>30</sup> Pièce P-5, à la page 23 et pièce P-7, à la page 23.

<sup>31</sup> Pièce P-5, à la page 15.

<sup>32</sup> Pièce P-7, à la page 18.

[122] Dans le cadre de son témoignage devant le Conseil, M. Turgeon indique qu'il ne retenait jamais la méthode du coût pour ses évaluations résidentielles.

[123] Il établit plutôt la valeur des résidences selon son analyse du marché par la méthode de comparaison.

[124] M. Turgeon reconnaît d'ailleurs qu'il n'a pas procédé à une analyse des coûts<sup>33</sup>.

[125] En effet, pour M. Turgeon, la conclusion de la valeur de la propriété repose toujours sur la méthode de la comparaison.

[126] D'ailleurs, lorsqu'il témoigne, M. Turgeon admet avoir indiqué de l'information fautive dans la méthode du coût dans le rapport d'évaluation du 28 décembre 2021 destiné à madame B.

[127] Pour le Conseil, il ne fait pas de doute que la preuve présentée par la syndique adjointe démontre que M. Turgeon a manqué de rigueur dans le cadre du mandat d'évaluation de la valeur marchande de la propriété de madame B.

[128] En effet, la preuve non contestée démontre que dans le cadre de son analyse, M. Turgeon procède de façon grossière dans le cadre de la préparation de la méthode du coût en « ajustant » certains chiffres dans le but d'augmenter la valeur de l'ensemble de la propriété.

**Infraction visée par l'article 9 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec***

[129] Au chef 2 de la plainte, la syndique reproche à M. Turgeon, dans le cadre d'un

---

<sup>33</sup> Pièce P-16, à la page 59.

mandat d'évaluation de la valeur marchande de la propriété de madame B, d'avoir omis de préserver son indépendance professionnelle en concluant à une valeur de 240 000 \$, soit une valeur de 30 000 \$ supérieure à celle qu'il a émise moins de six mois auparavant, alors que ladite résidence n'avait subi aucune modification entre les deux évaluations.

[130] La syndique lui reproche de ne pas avoir eu une conduite irréprochable puisqu'il n'a pas agi avec objectivité contrevenant ainsi à l'article 9 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[131] Or, la preuve présentée par la syndique ne démontre pas que M. Turgeon a manqué d'objectivité.

[132] Il a certainement « tourné les coins ronds » lorsqu'il a préparé son rapport daté du 28 décembre 2021 en effectuant des « ajustements » pour la méthode de coût afin qu'il soit possible de la réconcilier avec son évaluation de la méthode de comparaison qu'il utilise depuis le tout début de sa carrière.

[133] M. Turgeon reconnaît que les normes de pratique en matière d'évaluation exigent qu'un évaluateur agréé applique deux méthodes d'évaluation et qu'il procède à la réconciliation de celles-ci.

[134] D'ailleurs, dans son rapport d'évaluation du 28 décembre 2021, M. Turgeon indique que la méthode du coût « est utile pour corroborer les résultats des autres méthodes »<sup>34</sup>.

[135] Il ajoute plus loin que « cette application permet d'approfondir la connaissance du sujet, laquelle peut permettre d'effectuer des ajustements avec plus de discernement lors

---

<sup>34</sup> Pièce P-7, à la page 11.

de l'élaboration de la méthode de comparaison. »<sup>35</sup>

[136] Pour le Conseil, le fait qu'il y ait une variation de 30 000 \$ entre le premier rapport d'évaluation du 10 juillet 2021 et le second rapport du 28 décembre 2021 sans qu'il n'y ait eu de changements au bâtiment entre les deux évaluations n'est pas une preuve en soi, puisque le marché immobilier est en évolution.

[137] Ainsi les deux rapports d'évaluation de M. Turgeon doivent être appréciés séparément.

[138] Bien que la syndique identifie une série d'incohérences et de divers manquements dans les calculs dans l'application des méthodes entre les deux rapports, il n'y a pas de lien de cause à effet avec ce qui est reproché à M. Turgeon au niveau du manque d'objectivité de son rapport d'évaluation daté du 28 décembre 2021.

[139] La preuve présentée permet au Conseil de conclure que M. Turgeon n'a pas respecté les normes de pratique d'un évaluateur agréé, puisque dans les faits, il a appliqué minimalement deux méthodes d'évaluation reconnues en procédant à la réconciliation de celle-ci.

[140] Toutefois, ce n'est pas ce qui lui est reproché.

[141] Pour le Conseil, la preuve présentée, malgré les manquements relevés, ne démontre pas qu'il a manqué d'objectivité.

[142] Par conséquent, entre le 6 décembre 2021 et le ou vers le 28 décembre 2021, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble de

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

madame B, le Conseil conclut que M. Turgeon a agi avec objectivité en concluant à une valeur de 240 000 \$.

[143] Ainsi, M. Turgeon n'a pas contrevenu aux dispositions de l'article 9 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

**Infraction visée par l'article 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec***

[144] En ce qui concerne le manquement reproché à M. Turgeon par la syndique d'avoir transgressé l'article 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, soit de ne pas avoir sauvegardé son indépendance professionnelle, le Conseil conclut que la syndique ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve.

[145] En effet, le paragraphe 1 de l'article 17 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* stipule que l'évaluateur agréé doit ignorer toute intervention qui pourrait l'amener à déroger à ses devoirs professionnels, notamment celui d'agir avec objectivité.

[146] Or, aucune preuve n'a été présentée démontrant une intervention de madame B ayant amené M. Turgeon à déroger à ses devoirs professionnels.

[147] Madame B a confié le mandat à M. Turgeon de procéder à l'évaluation de son immeuble dans le but de le vendre.

[148] Lorsqu'elle rencontre M. Turgeon le 13 décembre 2021, madame B fait état de différents travaux qu'elle a effectués sur l'immeuble depuis qu'elle est propriétaire.

[149] Le rapport d'évaluation préparé par M. Turgeon le 28 décembre 2021 conclut cette fois à une valeur de 240 000 \$.

[150] Cette valeur est de 30 000 \$ supérieur à celle que M. Turgeon a émise moins de six mois auparavant pour une autre évaluation alors que ladite résidence n'a subi aucune modification entre les deux évaluations.

[151] Certes, cette situation a de quoi surprendre et peut remettre en cause la qualité du travail effectué par M. Turgeon.

[152] Toutefois, ce n'est pas ce qui est reproché à M. Turgeon relativement à la disposition de rattachement précitée.

[153] Comme mentionné précédemment, le fait qu'il y ait une variation de 30 000 \$ entre le premier rapport d'évaluation du 10 juillet 2021 et le second rapport du 28 décembre 2021 sans qu'il n'y ait eu de changements au bâtiment entre les deux évaluations n'est pas une preuve en soi puisque le marché immobilier est en évolution.

[154] Ainsi les deux rapports d'évaluation de M. Turgeon doivent être appréciés séparément.

[155] Pour le Conseil, il n'y a pas de preuve qui démontre une intervention quelconque de la part de madame B ou de quiconque supportant l'idée que M. Turgeon a dérogé à ses devoirs professionnels.

[156] Par conséquent, entre le 6 décembre 2021 et le ou vers le 28 décembre 2021, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble de madame B, le Conseil décide que la preuve présentée ne démontre pas que M. Turgeon n'a pas sauvegardé en tout temps son indépendance professionnelle en n'ignorant pas

toute intervention qui l'aurait amené à déroger à ses devoirs professionnels, notamment celui d'agir avec objectivité en concluant à une valeur de 240 000 \$ pour la propriété.

[157] Ainsi, M. Turgeon n'a pas contrevenu aux dispositions de l'article 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*

**Infraction visée par l'article 59.2 C. prof.**

[158] Finalement, la syndique reproche aussi à M. Turgeon d'avoir posé un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession d'évaluateur agréé en contrevenant aux dispositions de l'article 59.2 C. prof. en concluant à une valeur de 240 000 \$, soit une valeur de 30 000 \$ supérieure à celle qu'il a émise moins de six mois auparavant, alors que ladite résidence n'avait subi aucune modification entre les deux évaluations.

[159] Comme mentionné précédemment, les éléments essentiels d'un chef de plainte disciplinaire ne sont pas constitués par son libellé, mais par les dispositions de rattachement que l'on reproche à un professionnel d'avoir violées.

[160] Il appartient au Conseil de déterminer ce qui est ou non un acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession<sup>36</sup>.

[161] L'article 59.2 C. prof. ne réfère pas à une norme scientifique ou à un principe généralement reconnu par la profession et la qualification de l'acte dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession ne nécessite pas d'expertise et fait appel au sens commun<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> *Lajoie c. Chiropraticiens (Ordre professionnel des)* 2024 QCTP 12-A, paragr. 65.

<sup>37</sup> *Bütter c. Psychologues (Ordre professionnel des)*, 2019 QCTP 13, par. 45; *Weigensberg c. Chimistes (Ordre professionnel des)*, 2013 QCTP 41, par. 62.

[162] Dans l'affaire *Bütter*, le Tribunal des professions précise que l'interprétation de l'article 59.2 *C. prof.* relève de la compétence spécialisée du Conseil en matière disciplinaire<sup>38</sup>.

[163] Le Tribunal des professions s'exprime d'ailleurs ainsi :

[46] Le concept de conduite irréprochable, tout comme celui de procédé déloyal ou d'acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession, est un devoir déontologique qui peut être apprécié par le Conseil à partir de la preuve du geste commis par le professionnel<sup>39</sup>.

[164] De façon générale, l'article 59.2 *C. prof.* vise à sanctionner un acte dérogatoire qui n'est pas autrement interdit par une disposition spécifique d'un code de déontologie.

[165] Ainsi, même s'il n'y a pas de contravention aux articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, le Conseil peut condamner l'appelant en regard de l'article 59.2 *C. prof.*

[166] Dans la présente affaire, M. Turgeon a reconnu, entre autres, avoir volontairement augmenté la surface du sous-sol, modifié les pourcentages ainsi que les codes des matériaux des finis afin d'en augmenter la valeur, et ce, afin que le résultat de la méthode du coût soit « semblable » à celui de la méthode de comparaison.

[167] Ainsi, lors de l'audition devant le Conseil, M. Turgeon reconnaît qu'il a fait ses changements de façon « maladroite », qu'il a tourné les « coins ronds » et qu'il aurait dû changer le facteur de conversion ou le facteur économique.

---

<sup>38</sup> *Bütter c. Psychologues (Ordre professionnel des)*, *supra*, note 37, paragr. 43 à 46.

<sup>39</sup> *Ibid.*

[168] Le Conseil souligne que la section 1.5 intitulée « Réserves et hypothèses de base » du rapport d'évaluation du 28 décembre 2021 préparé par M. Turgeon atteste que « Toutes les déclarations et informations comprises dans ce rapport proviennent de différentes sources reconnues fiables et qui ont été vérifiées dans la mesure du possible [...] »<sup>40</sup>. [soulignement ajouté]

[169] Comme mentionné précédemment, la preuve démontre que M. Turgeon a effectué l'évaluation de cette même propriété en 2007, 2011, 2012, le 10 juillet 2021 et le 28 décembre 2021.

[170] M. Turgeon ne contacte personne pour valider les informations concernant la propriété.

[171] Or, bien qu'il soit évaluateur agréé depuis 1994 et a, au moment des reproches qui lui sont faits à la plainte disciplinaire, plus de 27 ans d'expérience, le Conseil s'étonne que M. Turgeon ne constate pas qu'une moitié de la toiture a été refaite en 2013 alors que l'autre moitié de la toiture remonte à 1994.

[172] De même, M. Turgeon ne constate pas non plus la différence entre des armoires de cuisine qui auraient été refaites en 1990 (rapport du 10 juillet 2021) par rapport à des armoires qui auraient été remplacées en 2012 (rapport du 28 décembre 2021), soit un écart de 22 ans.

[173] Ainsi, il y a donc des différences significatives au niveau de l'historique des rénovations qui ont un impact sur l'application et les résultats des deux méthodes d'évaluation.

---

<sup>40</sup> Pièce P-7, à la page 2.

[174] Dans sa lettre du 21 octobre 2022 à la syndique, M. Turgeon précise que puisque « l'état général de l'immeuble rapporté ainsi que sa condition physique étant différentes » [...] « il est évident que la situation nous a obligés à relever de nouveaux comparables différents du premier rapport »<sup>41</sup>.

[175] Or, contrairement à ce que prétend M. Turgeon, ce n'est pas la condition physique de la propriété qui était changée, mais des erreurs de vérification et d'inspection de la part de M. Turgeon qui sont à l'origine de ce changement.

[176] Dans le cadre de ses représentations, l'avocat de M. Turgeon plaide que la syndique aurait dû retenir les services d'un témoin expert qui serait venu établir la valeur de l'immeuble à la date de l'évaluation.

[177] Or, le concept d'acte dérogatoire à l'honneur ou à la dignité de la profession est un devoir déontologique qui peut être apprécié par le Conseil à partir de la preuve du geste commis par le professionnel.

[178] Ainsi, dans l'affaire *Oiknine*<sup>42</sup>, le médecin a été déclaré coupable de ne pas avoir maintenu une conduite irréprochable en ayant un comportement harcelant à l'égard d'un membre du personnel. Aucune expertise n'a été produite en preuve.

[179] Il y a lieu de faire la distinction entre une infraction reprochant à un professionnel d'avoir agi contrairement aux règles de l'art ou de façon contraire à une norme scientifique et celle d'une infraction qui relève d'une norme relevant du sens commun.

---

<sup>41</sup> Pièce P-9, question 4.

<sup>42</sup> *Médecins (Ordre professionnel des) c. Oiknine*, 2016 QCTP 102.

[180] Sur cette question, le Tribunal de profession s'exprime ainsi dans l'affaire *Malo*<sup>43</sup> :

[20] De plus, le Comité n'a pas fait une bonne lecture de l'arrêt Mongrain pour s'y appuyer. Le Comité, en effet, déclare que dans cet arrêt le Tribunal a affirmé "*que les membres du Comité sont en mesure d'apprécier le sens commun des mots et l'impact que les paroles, les gestes peuvent avoir sur un patient qui est, ne l'oublions pas, un être humain, comme tous les membres.*" Cette remarque du Tribunal dans cette affaire s'appliquait à une plainte reprochant à une infirmière d'avoir interrogé une mère sur sa relation de couple alors que cette dernière amenait sa fille en consultation, car elle avait mal à l'oreille.

(Référence omise)

[181] Comme le rappelle le Tribunal des professions dans l'affaire *Jondeau*<sup>44</sup>, une preuve d'expert n'est pas nécessaire lorsque les éléments essentiels d'un chef d'infraction ne soulèvent pas « une question de nature scientifique, technique ou d'une complexité telle qu'elle nécessiterait l'éclairage d'une personne plus avertie ».

[182] Dans la présente affaire, une preuve d'expert n'est pas nécessaire.

[183] La preuve présentée par la syndique démontre que M. Turgeon a réalisé le rapport du 28 décembre 2021 avec insouciance choisissant la voie de la facilité en modifiant différents paramètres provenant de son rapport du 10 juillet 2021, sans justification cohérente, afin de conclure à une valeur de 240 000 \$.

[184] Ainsi, M. Turgeon a sciemment ajusté différents leviers dans la méthode du coût sans justifications valables pour atteindre la conclusion recherchée.

[185] M. Turgeon se justifie en expliquant qu'il ne retient jamais la méthode du coût et que celle-ci est utile seulement pour corroborer les autres méthodes afin de justifier le manque de consistance dans son analyse.

---

<sup>43</sup> *Malo c. Ordre des Infirmières et infirmiers du Québec*, 2003 QCTP 132.

<sup>44</sup> *Jondeau c. Acupuncteurs (Ordre professionnel des)*, 2006 QCTP 87.

[186] Finalement, la preuve démontre que l'application de la méthode de comparaison, sur laquelle reposent les conclusions de M. Turgeon, est truffée d'imprécisions au niveau des ajustements ou encore dans les choix des ventes, qu'il n'est pas en mesure de justifier clairement.

[187] Le Conseil rappelle que le public doit avoir confiance dans la profession d'évaluateur agréé.

[188] Or, un travail bâclé comme celui effectué par M. Turgeon n'est pas ce à quoi le public s'attend.

[189] Ce comportement ne fait pas honneur à la profession d'évaluateur agréé.

[190] Pour le Conseil, dans le contexte, le comportement de M. Turgeon attaque l'essence même de la profession d'évaluateur agréé et est d'une gravité certaine.

[191] En effet, le comportement insouciant de M. Turgeon dans le cadre de la préparation de son rapport d'évaluation du 28 décembre 2021 est suffisamment lié à la profession pour être dérogatoire au sens de l'article 59.2 *C. prof.*

[192] Ainsi, le comportement de M. Turgeon porte atteinte à l'honneur et à la dignité de la profession d'évaluateur agréé.

[193] Il constitue donc un acte dérogatoire à l'honneur, à la dignité et à la profession d'évaluateur agréé aux termes de l'article 59.2 *C. prof.*

[194] Le Conseil décide que la syndique s'est déchargée de son fardeau par une preuve claire et convaincante de démontrer que M. Turgeon a contrevenu à l'article 59.2 *C. prof.* pour avoir posé des actes dérogatoires à l'honneur et à la dignité de la profession.

[195] En résumé, sur le chef 2 de la plainte, le Conseil acquitte M. Turgeon des infractions qui lui sont reprochées aux articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, mais le déclare coupable de l'infraction qui lui est reprochée à l'article 59.2 *C. prof.*

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

**LE 3 DÉCEMBRE 2024 :**

**Sur chacun des chefs 3 et 4 :**

[196] **A DÉCLARÉ** l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., coupable à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

**ET CE JOUR :**

**Sur le chef 1 :**

[197] **A DÉCLARÉ** l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., coupable à l'égard des infractions fondées sur les articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et 59.2 *C. prof.*

**A PRONONCÉ** une suspension conditionnelle des procédures quant aux renvois aux articles 9 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec* et 59.2 *C. prof.*

**Sur le chef 2 :**

[198] **A ACQUITTE** l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., à l'égard des infractions fondées sur les articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[199] **A DÉCLARÉ** l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., coupable à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 59.2 *C. prof.*

[200] **ORDONNE** à la secrétaire du Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec de convoquer les parties à une audience sur sanction à une date à être déterminée.

---

M<sup>e</sup> JEAN-GUY LÉGARÉ  
Président

---

M<sup>me</sup> FRANCINE FORTIN, É.A.  
Membre

---

M. JEAN TRUDEL, É.A.  
Membre

M<sup>e</sup> François Montfils  
M<sup>e</sup> Julie-Alexandra Savard  
Avocats de la plaignante

M<sup>e</sup> Marc Gaucher  
Avocat de l'intimé

Dates d'audience : 3 et 4 décembre 2024