

# 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 SANCTION

---

**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] Le Conseil s'est réuni le 28 avril 2025 afin de procéder à l'audition sur sanction de la plainte disciplinaire portée par la plaignante, M<sup>me</sup> Kathlyne Pelletier, É.A., en sa qualité de syndique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'Ordre), contre M. Daniel Turgeon, É.A.

[2] Le Conseil rappelle que 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.

[3] Le 14 février 2025, le Conseil de discipline rend sa décision déclarant M. Turgeon coupable des chefs 1 et 2 de la plainte<sup>1</sup>.

[4] Plus précisément, sur le chef 1, le Conseil déclare M. Turgeon 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.* et prononce 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.*

[5] Sur le chef 3, le Conseil déclare M. Turgeon coupable à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 59.2 *C. prof.* mais l'acquitte à l'égard des infractions fondées sur les articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[6] Lors de l'audition sur sanction, les parties présentent des suggestions différentes quant aux sanctions à imposer à M. Turgeon.

## **RECOMMANDATIONS DE LA SYNDIQUE**

[7] La syndique demande au Conseil d'imposer à M. Turgeon les sanctions suivantes :

- Sur chacun des chefs 1 et 2 : une radiation de trois mois;
- Sur le chef 3 : une amende de 6 000 \$;
- Sur le chef 4 : une réprimande.

---

<sup>1</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Turgeon*, 2025 QCCDEA 2.

[8] La syndique demande que les radiations imposées sur les chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente.

[9] Elle demande au Conseil d'ordonner la publication d'un avis de la présente décision dans un journal circulant dans le lieu où M. Turgeon a son domicile professionnel, conformément au septième alinéa de l'article 156 *C. prof.*

[10] La syndique demande, enfin, que les déboursés, y compris les frais de publication d'un avis de la décision, soient imposés à M. Turgeon.

### **RECOMMANDATIONS DE M. TURGEON**

[11] Pour sa part, M. Turgeon demande au Conseil de lui imposer les sanctions suivantes :

- Sur le chef 1 : une amende de 2 500 \$;
- Sur le chef 2 : une amende de 2 500 \$;
- Sur le chef 3 : une amende de 3 000 \$;
- Sur le chef 4 : une réprimande.

[12] M. Turgeon demande que les frais des déboursés soient partagés à parts égales entre les parties.

### **QUESTIONS EN LITIGE**

- A) Quelle est la sanction à imposer à M. Turgeon sur chacun des chefs 1, 2, 3 et 4 de la plainte eu égard aux circonstances propres à son dossier?**
- B) Dans quelle proportion les parties doivent-elles assumer les déboursés prévus à l'article 151 *C. prof.*?**

[13] Pour les motifs exposés ci-après, le Conseil impose à M. Turgeon les sanctions suivantes :

- Sur chacun des chefs 1 et 2 : une radiation de trois mois;
- Sur le chef 3 : une amende de 3 000 \$;
- Sur le chef 4 : une réprimande.

[14] Le Conseil ordonne que les radiations imposées sur les chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente.

[15] Le Conseil ordonne aussi la publication d'un avis dans un journal circulant dans le lieu où M. Turgeon a son domicile professionnel conformément au septième alinéa de l'article 156 *C. prof.*, et ce, aux frais de ce dernier.

[16] Enfin, le Conseil impose le paiement des déboursés à M. Turgeon.

## **PLAINTÉ**

[17] 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.

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 anonymisation]

## CONTEXTE

[18] Lors de l'audition sur sanction, la syndique produit avec le consentement de M. Turgeon les pièces SP-1 à SP-12.

[19] La syndique ne témoigne pas, mais son avocat présente les différentes pièces en signalant les éléments importants.

[20] De son côté, M. Turgeon témoigne brièvement et produit les pièces SI-1 et SI-2.

[21] De la preuve présentée dans le cadre de l'audition sur sanction, le Conseil retient ce qui suit.

[22] 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.

### **Conséquences pour madame A**

[23] Le 30 septembre 2022, madame A qui est la demanderesse d'enquête en lien avec le chef 1 de la plainte disciplinaire transmet un courriel à la syndique lui indiquant qu'elle est en attente d'un arbitrage de compte afin de réclamer les honoraires qu'elle a versés à M. Turgeon dans le cadre du mandat qu'elle lui avait confié le 29 juin 2021 de procéder à l'évaluation, aux fins de financement, de la résidence qu'elle louait<sup>2</sup>.

### **Chef 3**

[24] Le 24 mars 2020, la syndique transmet une lettre par courriel à M. Turgeon l'informant qu'une demande d'enquête concernant sa conduite a été transmise par un client<sup>3</sup>.

[25] La syndique demande à M. Turgeon de lui faire parvenir sa position au sujet de cette demande d'enquête et une copie du mandat reçu du client dans les dix jours ouvrables.

[26] Le même jour, M. Turgeon confirme par courriel la réception de la lettre indiquant qu'il y donnera suite dans les meilleurs délais<sup>4</sup>.

[27] Le 16 avril 2020, la syndique transmet un courriel à M. Turgeon indiquant qu'elle n'a pas eu de réponse à son courriel du 24 mars 2020.

---

<sup>2</sup> Pièce SP-1.

<sup>3</sup> Pièce SP-2.

<sup>4</sup> Pièce SP-3.

[28] Le même jour, M. Turgeon transmet un courriel à la syndique soulignant qu'en raison de la pandémie, les effectifs sont réduits, mentionne le télétravail et explique qu'il n'a pas accès à tous ses documents qui sont en entreposage. Il s'excuse des délais et mentionne qu'il lui transmettra les renseignements demandés dès que possible.

[29] Toujours le 16 avril 2020, la syndique transmet un courriel à M. Turgeon mentionnant que puisque le retour au travail est prévu le 4 mai 2020 et que le délai habituel pour répondre est de dix jours, elle lui accorde jusqu'au 18 mai 2020 pour ce faire.

[30] Le 20 mai 2020, le Bureau du syndic de l'Ordre transmet un courriel à M. Turgeon lui rappelant qu'il est important de faire le suivi demandé mentionnant que sa réponse était attendue pour le 18 mai 2020.

[31] Le 22 mai 2020, M. Turgeon transmet un courriel au Bureau du syndic de l'Ordre s'excusant pour sa réponse tardive précisant qu'il s'occupera de faire le transfert « au début de la semaine prochaine ».

[32] Le 25 mai 2020, M. Turgeon transmet finalement un courriel au Bureau du syndic de l'Ordre, avec les documents relatifs à la demande d'enquête réclamés par la syndique le 24 mars 2020<sup>5</sup>. Les documents originaux sont transmis par courrier express.

[33] Le 4 juillet 2024, la syndique et le syndic adjoint, M. Régis Savard, É.A. transmettent une lettre par courriel à M. Turgeon l'informant de la fermeture de leur enquête du dossier de Petite-Rivière St-François<sup>6</sup>.

[34] La lettre fait le résumé de l'enquête et ils servent une mise en garde à M. Turgeon

---

<sup>5</sup> Pièce SP-4.

<sup>6</sup> Pièce SP-5.

sur certains éléments de sa pratique, principalement en regard des normes de pratique professionnelle.

[35] De plus, après analyse, la syndique et le syndic adjoint confirment à M. Turgeon qu'ils ont pris la décision de porter plainte devant le conseil de discipline puisqu'il a omis de répondre dans les plus brefs délais à lettre du 24 mars 2020, ce qui deviendra le chef 3 de la présente plainte sur lequel il a enregistré un plaidoyer de culpabilité.

[36] La lettre conclut finalement que puisque l'enquête a permis de déceler un problème au niveau de la compétence de M. Turgeon, le Bureau du syndic, conformément à l'article 122.1 C. *prof.*, mandate le Comité d'inspection professionnelle de l'Ordre (CIP) pour mener une enquête particulière sur l'ensemble de sa pratique.

#### **Chef 4**

[37] Le 18 décembre 2020, le syndic adjoint, M. Réginald Crevier, É.A., transmet une lettre par courriel à M. Turgeon l'informant qu'une demande d'enquête relativement à sa conduite a été transmise par deux clients<sup>7</sup>.

[38] Le syndic adjoint demande à M. Turgeon de lui faire parvenir jusqu'au 15 janvier 2021, une copie conforme intégrale du dossier d'évaluation concernant la propriété, incluant son mandat de même que ses notes manuscrites et son fichier Excel du coût de construction neuf détaillé.

[39] Ce n'est que le 12 mars 2021 que M. Turgeon donne suite à la demande du syndic adjoint du 18 décembre 2020<sup>8</sup>.

[40] Le 7 juillet 2024, la syndique et le syndic adjoint transmettent une lettre par courriel

---

<sup>7</sup> Pièce SP-6.

<sup>8</sup> Pièce SP-7.

à M. Turgeon l'informant de la fermeture de leur enquête du dossier de Lévis<sup>9</sup>.

[41] La lettre fait le résumé de l'enquête et ils servent une mise en garde à M. Turgeon sur certains éléments de sa pratique, principalement en regard des normes de pratique professionnelle.

[42] De plus, après analyse, la syndique et le syndic adjoint confirment à M. Turgeon qu'ils ont pris la décision de porter plainte devant le conseil de discipline puisqu'il a omis de répondre dans les plus brefs délais à la lettre du 18 décembre 2020, ce qui deviendra le chef 4 de la présente plainte sur lequel il a enregistré un plaidoyer de culpabilité.

[43] La lettre conclut finalement que puisque l'enquête a permis de déceler un problème au niveau de la compétence de M. Turgeon, le Bureau du syndic, conformément à l'article 122.1 *C. prof.*, mandate le CIP pour mener une inspection particulière sur l'ensemble de sa pratique.

#### **Autre dossier d'enquête**

[44] Le 26 septembre 2023, la syndique et le syndic adjoint transmettent une lettre de fermeture de leur enquête du dossier de Cap-Santé<sup>10</sup>.

[45] Dans leur lettre, la syndique et le syndic adjoint soulignent cependant que leur enquête a révélé des manquements importants de la part de M. Turgeon et il émet des mises en garde sévères concernant la non-conformité aux Normes de pratique professionnelles de l'OEAQ (NPP) et au *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[46] Puisque l'analyse leur a permis de déceler un problème au niveau de sa

---

<sup>9</sup> Pièce SP-8.

<sup>10</sup> Pièce SP-9.

compétence, conformément à l'article 122.1 C. *prof.*, le Bureau du syndic de l'Ordre mandate le CIP pour mener une inspection particulière sur l'ensemble de sa pratique.

### **Recommandations du CIP**

[47] Le 24 février 2025, M<sup>me</sup> Sérénia Djibodé-Aplogan, secrétaire du CIP, transmet une lettre par courriel à M. Turgeon joignant un extrait du procès-verbal de la réunion du CIP ayant suivi son audition du 27 janvier 2025<sup>11</sup>.

[48] Le CIP recommande au Comité exécutif de l'Ordre d'imposer à M. Turgeon un stage de perfectionnement d'une durée de neuf mois comprenant la réussite des cours suivants, offerts par le programme de formation professionnelle de l'Ordre :

- a. Méthode du revenu (18h) ;
- b. Méthode du coût (12h) ;
- c. Méthode de comparaison (12h) ;
- d. Normes de pratique (6h) ;
- e. Évaluation de terrains et de terres agricoles (12h).

[49] De plus, le CIP demande au Comité exécutif de l'Ordre de recommander à M. Turgeon d'apporter les améliorations suivantes pour une analyse plus rigoureuse et le respect des normes et règlements concernés :

S'assurer de respecter les normes de pratiques et d'avoir la bonne terminologie;

S'assurer d'avoir une banque de données adéquate tout en respectant la confidentialité de l'information publiée dans les rapports ;

S'assurer que toutes les informations apparaissant au rapport soient bien structurées et qu'il n'y ait pas d'erreur de transcription ;

Bien expliquer et motiver les rajustements et analyses dans l'évaluation d'un terrain vacant et aussi la méthode de lotissement

#### ***Dans l'application de la méthode du coût***

Présenter au rapport les données et les analyses supportant les conclusions de la valeur du terrain et des améliorations au sol ;

---

<sup>11</sup> Pièce SP-10.

Insérer au rapport les explications supportant les différentes dépréciations et désuétudes (physique, fonctionnelles et économiques) appliquées au bâtiment, s'il y a lieu. Conserver les calculs au dossier de travail ;

S'assurer que les travaux à faire sont pris en considération dans l'analyse effectuée par l'évaluateur ; motiver le choix de chaque dépréciation (physique, fonctionnelle et économique). Conserver le calcul de l'âge apparent au dossier ;

S'assurer de l'utilisation d'un barème de coût de remplacement adapté à un usage en expertise privé. L'utilisation du barème de taux du manuel d'évaluation foncière du Québec est à proscrire.

*Dans l'application de la **méthode de comparaison***

Conserver les paramètres ayant servi aux rajustements applicables aux comparables (localisation, temps, etc.).

S'assurer que la motivation supportant les rajustements apportés aux ventes comparables soit clairement décrite au rapport ;

S'assurer que la provenance de la conclusion de valeur par la méthode de comparaison soit adéquatement supportée au rapport.

Justifier la méthodologie utilisée pour les rajustements des comparables et conserver le détail du calcul au dossier ;

S'assurer que la grille de calcul pour déterminer l'âge apparent du sujet soit appliquée aux ventes comparables afin d'avoir une uniformité dans l'établissement des âges apparents.

*Dans l'application de la **méthode du revenu** :*

Recueillir, vérifier, analyser et comparer les données économiques relatives à la propriété sous étude ;

Vérifier si ces données économiques sont conformes aux normes et données du marché (norme de mesurage, ratio d'opérations, coûts unitaires, frais d'exploitation, taxes, etc.) et justifier tout écart, le cas échéant ;

Sélectionner la ou les techniques d'actualisation appropriées. L'évaluateur doit justifier la technique retenue ;

Le calcul du TGA doit être déterminé à partir des ventes comparables ;

Justifier les paramètres économiques utilisés dans les différentes techniques d'actualisation ;

Supporter la technique d'actualisation par des données du marché (TGA paritaire) ;

Loyers réels et marchands :

Le tableau d'analyse des loyers paritaires doit inclure la durée du bail et la date d'entrée en vigueur de ce dernier afin d'identifier les baux les plus pertinents à la date d'évaluation ;

[Transcription textuelle]

[50] Il appert que la réussite du stage de M. Turgeon sera évaluée selon les conditions suivantes :

- 1) Par la présence aux cours imposés ;
- 2) Par un rapport de l'inspecteur de l'Ordre suite à une visite de contrôle qui se tiendra au plus tard trois mois après la fin du suivi des formations. Ce rapport d'inspection devra constater que M. Turgeon a apporté les améliorations à sa pratique professionnelle en conformité avec les objectifs et modalités fixées par le comité exécutif (point 2) ;

### **Facture du sténographe officielle**

[51] Le 7 février 2024, la sténographe officielle, M<sup>me</sup> Nicole Farley transmet une facture aux avocats de la syndique au montant de 574,65 \$ pour la transcription d'une entrevue de M. Turgeon au Bureau du syndic le 5 juin 2023<sup>12</sup>.

### **Témoignage de M. Turgeon**

[52] M. Turgeon témoigne qu'il exerce seul et qu'à l'époque des infractions, il avait un surplus de travail ce qui l'obligeait à travailler 125 heures par semaine à raison de sept jours sur sept.

[53] Il explique qu'à l'époque de la pandémie de la COVID-19, les demandes d'évaluation fusaient de partout et qu'il n'arrivait pas à suffire à la demande.

[54] M. Turgeon souligne que sa volonté était de collaborer avec le Bureau du syndic de l'Ordre, mais qu'il manquait de temps. Il a donc demandé des délais supplémentaires qui lui ont été accordés.

[55] M. Turgeon explique qu'il a été hospitalisé à deux reprises.

[56] Il souligne qu'à l'époque, il réalisait environ 400 évaluations par année.

[57] Maintenant, il refuse des mandats et travaille deux fois moins. Il a appris à restreindre sa pratique.

---

<sup>12</sup> Pièce SP-11 (transcription de l'entrevue produite comme pièce P-16).

[58] M. Turgeon affirme que maintenant, il comprend bien le rôle du Bureau du syndic de l'Ordre ce qui n'était pas le cas auparavant. En effet, c'était la première fois qu'il a eu à être en relation avec la syndique de l'Ordre en 30 ans de carrière. Il explique qu'il considérait davantage la syndique comme une partenaire. C'est beaucoup plus tard qu'il a compris le travail qu'elle devait effectuer.

[59] Si les mêmes demandes devaient être effectuées aujourd'hui, elles seraient traitées de façon beaucoup plus prioritaire qu'à l'époque.

[60] Il évalue son risque de récurrence à nul. Il affirme que maintenant, une demande provenant du Bureau du syndic de l'Ordre serait traitée dans les temps.

[61] Référant à la recommandation du CIP au Comité exécutif de l'Ordre, M. Turgeon reconnaît qu'il y a place à amélioration et ajoute qu'il veut améliorer sa pratique en mettant en place les changements rapidement.

[62] Il affirme qu'il a l'intention de suivre les cours de formation qui ont été suggérés par le CIP dans le cadre de son stage de formation et de modifier ses rapports d'évaluation en fonction des recommandations qui lui seront faites.

[63] M. Turgeon témoigne qu'il a compris l'importance de préserver son indépendance professionnelle comme évaluateur agréé.

[64] Il affirme avoir suivi deux cours jusqu'à maintenant.

[65] M. Turgeon affirme avoir changé sa façon de pratiquer et n'accepte plus de mandat dans lesquels il ne peut préserver son indépendance professionnelle.

[66] M. Turgeon reconnaît avoir eu des lacunes dans l'utilisation de la méthode du coût.

[67] Depuis qu'il a suivi les cours, il a compris qu'il n'avait pas agi de la bonne manière.

[68] Il affirme devant le Conseil que puisqu'il sait maintenant quoi faire, les correctifs ont été apportés.

[69] M. Turgeon souligne qu'il n'a pas l'intention d'être de retour devant le conseil de discipline de l'Ordre et qu'il va faire en sorte que ce genre d'infractions ne se reproduise plus. Il évalue son risque de récidive comme « extrêmement minime ».

[70] Quant à son utilisation approximative de la méthode du coût, M. Turgeon, reconnaît qu'il « avait la solution », mais qu'il ne l'a pas correctement appliquée. Il explique que, depuis qu'il a suivi les formations, il a modifié sa façon de faire et que dorénavant, les facteurs de conversion sont réajustés deux fois par année au lieu d'une fois comme c'était le cas auparavant.

[71] Questionné par l'avocat de la syndique, M. Turgeon affirme qu'en 2020, puisqu'il en était à ses premières interactions avec le Bureau du syndic de l'Ordre, il ne savait pas que le fait de ne pas donner suite aux correspondances pouvait dégénérer de cette façon.

[72] Il reconnaît toutefois qu'il avait déjà eu des demandes d'information de la part du Bureau du syndic de l'Ordre au sujet d'un dossier en 2018 ou en 2019. M. Turgeon reconnaît que ses périodes d'hospitalisation ont duré quelques jours seulement, le temps d'effectuer des tests médicaux et ont eu lieu en 2022 et en 2023, soit après les périodes des infractions.

[73] M. Turgeon affirme que, pour la méthode du coût, il procède aux ajustements deux fois par année, mais n'est pas en mesure d'expliquer dans un premier temps quel document de référence il utilise.

[74] Par la suite, il précise utiliser le barème de taux du manuel d'évaluation foncière

du Québec qui est à proscrire selon le CIP<sup>13</sup>.

[75] M. Turgeon affirme avoir offert son entière collaboration avec le CIP.

[76] Toutefois, la version amendée du rapport d'inspection professionnelle de M. Turgeon effectuée par M. Jacques Laroche, É.A., le 19 mars 2024, souligne que ce dernier devait, à la suite de l'inspection, transmettre deux rapports supplémentaires<sup>14</sup>.

[77] Or, l'un des deux rapports transmis par M. Turgeon était celui d'une autre propriété de la même ville.

[78] Une nouvelle demande a été transmise à M. Turgeon afin d'obtenir le rapport initialement demandé ainsi que l'analyse du second rapport en lien avec l'ajustement pour tenir compte du fait qu'il y a eu un suicide dans cette propriété.

[79] M. Turgeon n'a pas donné suite à ces demandes, même après avoir été relancé à plusieurs reprises par la secrétaire du CIP.

## **POSITIONS DES PARTIES**

[80] La syndique dépose un cahier d'autorités ainsi qu'un tableau des autorités sur

---

<sup>13</sup> Pièce SP-10, page 3.

<sup>14</sup> Pièce SP-12.

sanction au soutien de sa position<sup>15</sup>.

[81] De son côté, M. Turgeon dépose également des autorités<sup>16</sup>.

## ANALYSE

### A) Quelle est la sanction à imposer à M. Turgeon sur chacun des chefs 1, 2, 3 et 4 de la plainte eu égard aux circonstances propres à son dossier?

[82] Le Conseil souligne les enseignements du juge Chamberland de la Cour d'appel dans *Pigeon c. Daigneault* : « [...] 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 [...] »<sup>17</sup>.

[83] Au sujet de la protection du public, le Tribunal des professions nous enseigne ce qui suit dans l'affaire *Chevalier*<sup>18</sup> :

[18] Le Tribunal note que le juge Chamberland a parlé « au premier chef » de la protection du public, puis la dissuasion du professionnel de récidiver, puis l'exemplarité à l'égard des autres membres de la profession et **enfin** le droit par le professionnel visé d'exercer sa profession. Ainsi, ce droit du professionnel ne vient

<sup>15</sup> **Principes généraux** : *R. c. Lacasse*, 2015 CSC 64; *Marston c. Autorité des marchés financiers*, 2009 QCCA 2178; *Comptables professionnels agréés (Ordre des) c. Nareau*, 2018 QCTP 60; *Laurion c. Médecins (Ordre professionnel des)*, 2015 QCTP 59; *Lacroix c. Comptables en management accrédités*, 2004 QCTP 54; *Bitton c. Ordre des dentistes du Québec*, 1993 CanLII 9235 (QC TP). **Chef 1** : *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Poulin*, 2024 QCCDEA 3; *Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des) c. Falardeau*, 2020 QCCDINF 22; *Ingénieurs forestiers (Ordre professionnel des) c. Sénéchal*, 2020 QCCDINGF 1; *Agronomes (Ordre professionnel des) c. Nault*, 2018 CanLII 9907 (QC AGQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Grenon*, 2004 CanLII 72276 (QC OEAQ). **Chef 2** : *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Abécassis*, 2016 CanLII 83227 (QC CDOIQ); *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Joly*, 2006 CanLII 80819 (QC CPA); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Jackson*, 2002 CanLII 61435 (QC OEAQ). **Chefs 3 et 4** : *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Bouchard*, 2018 CanLII 153810; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Chartrand*, 2015 CanLII 82423; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Larochelle*, 2014 CanLII 34682; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Racine*, 2014 CanLII 34115 (QC OEAQ); *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Vanasse*, 2014 CanLII 58992 (QC OEAQ).

<sup>16</sup> **Chef 1** : *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Poulin*, *supra*, note 15. **Chef 2** : *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Lemaire*, 2018 CanLII 141427. **Chefs 3 et 4** : *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Chartrand*, *supra*, note 15; *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Bouchard*, *supra*, note 15.

<sup>17</sup> *Pigeon c. Daigneault*, 2003 CanLII 32934 (QC CA).

<sup>18</sup> *Chevalier c. Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des)*, 2005 QCTP 137.

qu'en quatrième lieu, après trois priorités.

[84] La protection du public est le premier critère à évaluer lors de l'imposition d'une sanction. Toutefois, « chaque cas est un cas d'espèce »<sup>19</sup>.

[85] Le Conseil rappelle que son rôle n'est pas de punir le professionnel, mais de s'assurer que la sanction aura, sur M. Turgeon et les autres membres de la profession, un effet dissuasif tout en atteignant les objectifs d'exemplarité pour la profession et la protection du public.

[86] La jurisprudence est constante concernant le fait que le rôle du Conseil de discipline, lorsqu'il impose une sanction, est d'assurer la protection du public. Ce critère englobe également celui de la perception du public<sup>20</sup>.

[87] La sanction est déterminée proportionnellement à la gravité de la faute commise et elle doit atteindre les objectifs de protection du public, de dissuasion et d'exemplarité enseignés en jurisprudence.

[88] Le Conseil doit aussi respecter le principe de l'individualisation de la sanction et soupeser l'ensemble des facteurs aggravants et atténuants, pertinents à la détermination de la sanction de chaque affaire.

[89] Le dossier de M. Turgeon présente des facteurs objectifs et subjectifs qui sont examinés par le Conseil dans la détermination des sanctions à lui imposer sur chacun des quatre chefs de la plainte.

### **Les facteurs objectifs communs à tous les chefs**

---

<sup>19</sup> *Pigeon c. Daigneault*, *supra*, note 17.

<sup>20</sup> *Salomon c. Comeau*, 2001 CanLII 20328 (QC CA); *Choquette c. Avocats (Ordre professionnel des)*, 2012 QCTP 165.

[90] Aux fins de l'imposition des sanctions, le Conseil a retenu les dispositions de rattachement suivantes :

**Chef 1 :**

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

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

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

[...]

**Chef 2**

***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.

**Chefs 3 et 4**

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

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

[91] En matière de gravité objective, la conduite reprochée à M. Turgeon est grave, puisque les infractions pour lesquelles il a été reconnu coupable ou pour lesquelles il a plaidé coupable se trouvent au cœur même de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé.

[92] Le Conseil rappelle que sur les chefs 1 et 2 de la plainte, M. Turgeon a été reconnu coupable d'avoir, entre le 29 juin 2021 et le ou vers le 10 juillet 2021, puis entre le 6 et le ou vers le 28 décembre 2021, omis de préserver son indépendance professionnelle dans

le cadre de deux mandats distincts d'évaluation de la valeur marchande d'une résidence, un pour la locataire et un pour la propriétaire, réalisés à six mois d'écart.

[93] M. Turgeon a plaidé coupable sur les chefs 3 et 4 de la plainte lui reprochant 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.

[94] M. Turgeon a fait preuve d'une attitude téméraire et d'un manque de distance qui nuisent à l'image et à la réputation des membres de l'Ordre.

[95] Ainsi, M. Turgeon a porté directement atteinte à l'intégrité et à la dignité de la profession.

[96] Pour le Conseil, tous les manquements de M. Turgeon sont susceptibles de nuire à la confiance du public envers la profession d'évaluateur agréé.

### **Les facteurs subjectifs communs à tous les chefs**

[97] Le dossier de M. Turgeon présente des facteurs subjectifs qui sont examinés par le Conseil dans la détermination des sanctions à lui imposer sur chacun des quatre chefs de la plainte.

[98] De l'avis du Conseil, le dossier de M. Turgeon présente certains facteurs atténuants.

[99] M. Turgeon n'a aucun antécédent disciplinaire.

[100] Il a, de plus, plaidé coupable à la première occasion sur les chefs 3 et 4 de la plainte disciplinaire et il a finalement répondu aux demandes du Bureau du syndic.

[101] Le plaidoyer de non-culpabilité de M. Turgeon sur les chefs 1 et 2 n'est pas un

facteur aggravant. Il ne peut toutefois bénéficier, pour ces deux chefs, du facteur atténuant que constitue un plaidoyer de culpabilité.

[102] Le dossier de M. Turgeon présente également plusieurs facteurs aggravants.

[103] Ainsi, au moment de la commission des infractions s'étant déroulées entre 2020 et 2021, M. Turgeon est membre de l'Ordre depuis plus de 26 ans.

[104] Il est donc évaluateur agréé détenant une grande expérience qui aurait dû mieux connaître ses obligations déontologiques.

[105] Par ailleurs, bien que M. Turgeon ne soit pas en situation de récidive, la preuve révèle qu'il a fait l'objet de trois mises en garde de la part du Bureau du syndic de l'Ordre en matière de normes de pratique professionnelle<sup>21</sup>. Le CIP a pris en charge le volet « compétence » du professionnel ce qui n'est pas un élément qui a été soumis au Conseil de discipline dans le cadre de la présente plainte disciplinaire qui portait plutôt sur le manque d'indépendance professionnelle, le manque d'intégrité et la non-collaboration de M. Turgeon avec le Bureau du syndic de l'Ordre.

[106] Bien qu'il fasse maintenant preuve d'introspection, cette volonté de s'amender se manifeste plutôt tardivement dans le processus disciplinaire et uniquement après la réception de la décision sur culpabilité du Conseil.

[107] Le Conseil loue la volonté de s'amender et le repentir de M. Turgeon, mais force est de constater que ceux-ci se manifestent tardivement.

[108] En ce qui concerne le risque de récidive, le Conseil est d'accord avec la syndique que la preuve présentée est à l'effet que M. Turgeon n'a pas totalement compris la nature

---

<sup>21</sup> Pièces SP-9 (2023) et SP-5 (2024) et SP-8 (2024).

des reproches qui lui ont été faits relativement aux chefs 1 et 2 même s'il prétend avoir mis en place des changements afin d'améliorer sa pratique.

[109] Le Conseil n'est pas rassuré concernant le risque de récidive de M. Turgeon concernant son devoir d'indépendance et par rapport à son comportement qui doit respecter l'honneur et la dignité de la profession.

[110] Le Conseil est d'avis que le risque de récidive de M. Turgeon est moyen en dépit de la volonté de changements annoncés, puisque sa pratique laisse croire que très peu de choses ont réellement changé.

[111] De même, le Conseil ne peut ignorer qu'à la suite de l'inspection professionnelle effectuée le 19 mars 2024, M. Turgeon n'a pas donné suite à des demandes, même après avoir été relancé plusieurs fois par la secrétaire du CIP.

[112] Pour le Conseil, un tel comportement en avril 2024 n'est pas conforme à la nouvelle attitude de collaboration annoncée par M. Turgeon dans le cadre de ses échanges avec les instances de l'Ordre alors qu'il prétendait avoir compris le rôle du Bureau du syndic.

### **Chef 1**

[113] Le 14 février 2025, M. Turgeon a été reconnu coupable d'avoir, 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 \$.

[114] La syndique suggère au Conseil d'imposer à M. Turgeon sur le chef 1 de la plainte

une radiation de trois mois.

[115] De son côté, M. Turgeon demande au Conseil de lui imposer une amende de 2 500 \$.

[116] Le Conseil est d'accord avec la syndique lorsqu'elle souligne que la perception du public n'est pas très favorable envers un évaluateur agréé qui a rendu des services de complaisance comme c'est le cas pour les chefs 1 et 2 de la plainte plutôt que des services basés sur les normes et les règles de l'art de la profession.

[117] Le Conseil rappelle les enseignements du Tribunal des professions dans l'affaire *Lacroix*<sup>22</sup> :

[103] Le Tribunal conclut cependant à la nécessité d'une radiation pour de telles infractions. L'indépendance professionnelle que doivent maintenir en tout temps les membres d'un ordre professionnel est si importante qu'on ne peut limiter la sanction relative à cet écart à une amende ou à une simple réprimande comme le recommande l'appelant.

[118] Dans l'affaire *Poulin*<sup>23</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre entérine la recommandation conjointe des parties et impose à cet évaluateur agréé comptant 27 années d'expérience et sans antécédent disciplinaire, une amende de 10 000 \$ pour avoir omis de préserver son indépendance professionnelle en laissant SPE Valeur Assurable inc. (SPE) convenir avec le propriétaire de l'immeuble de la teneur et des modalités du mandat et en apposant sa signature sur un rapport d'évaluation préparé par SPE alors qu'il n'est ni employé ni dirigeant de cette entreprise.

[119] Dans cette affaire, l'évaluateur agréé reconnaît les faits, enregistre un plaidoyer de culpabilité et confirme ne plus accepter de mandat de SPE. Il s'agit d'un cas isolé et

---

<sup>22</sup> *Lacroix c. Comptables en management accrédités, supra*, note 15.

<sup>23</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Poulin, supra*, note 15.

son risque de récidive est faible. De plus, avant même le dépôt de la plainte, M. Poulin s'était volontairement engagé à limiter son droit d'exercice en matière d'évaluation aux fins d'assurance en s'abstenant de prendre ou d'exécuter des mandats en la matière et de signer des rapports de telles évaluations.

[120] Dans l'affaire *Falardeau*<sup>24</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre des *infirmières et infirmiers du Québec* entérine la recommandation conjointe des parties et impose à cette infirmière d'expérience et sans antécédent disciplinaire, une radiation de trois mois pour avoir omis de sauvegarder son indépendance professionnelle à l'égard de sa cliente, notamment en omettant d'exercer sa profession avec objectivité et en ne faisant pas abstraction des interventions de son fils.

[121] Dans cette affaire, l'infirmière collabore à l'enquête, enregistre un plaidoyer de culpabilité, reconnaît les faits et démontre une prise de conscience.

[122] Dans l'affaire *Sénéchal*<sup>25</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre des ingénieurs forestiers du Québec entérine la recommandation conjointe des parties et impose à cet ingénieur forestier une amende de 3 000 \$ pour avoir manqué d'indépendance professionnelle dans l'exécution de ses devoirs et obligations, en se laissant influencer par un tiers, soit l'entrepreneur des travaux de récolte, en utilisant les données GPS incomplètes communiquées par ce tiers, en basant son avis professionnel essentiellement sur les dires de ce tiers et en n'effectuant pas de vérifications supplémentaires utiles, et ce, au préjudice des propriétaires des lots.

[123] Dans cette affaire, l'ingénieur forestier, sans antécédent disciplinaire, reconnaît les

---

<sup>24</sup> *Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des) c. Falardeau, supra*, note 15.

<sup>25</sup> *Ingénieurs forestiers (Ordre professionnel des) c. Sénéchal, supra*, note 15.

faits et enregistre un plaidoyer de culpabilité à la première occasion.

[124] Dans l'affaire *Nault*<sup>26</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre des agronomes du Québec entérine la recommandation conjointe des parties et impose à cet agronome une radiation d'un mois et une amende de 2 500 \$ pour avoir fait défaut de sauvegarder son indépendance professionnelle en se laissant dicter les données de fertilisation à utiliser dans le cadre de l'élaboration de plusieurs plans agroenvironnementaux de fertilisation (PAEF) et de l'élaboration de la mise à jour de plusieurs PAEF pour le compte de différents clients.

[125] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline considère le plaidoyer de culpabilité de l'agronome, son absence d'antécédents disciplinaires, le temps investi par celui-ci pour comprendre ses fautes, démontrant sa volonté d'apporter les changements nécessaires et le respect qu'il accorde au processus disciplinaire.

[126] De plus, l'agronome a reconnu ses fautes et a pris des mesures pour modifier sa pratique.

[127] À titre de facteur subjectif aggravant, le conseil de discipline retient les 26 à 29 années d'expérience professionnelle de l'agronome au moment de la commission des infractions.

[128] Dans l'affaire *Grenon*<sup>27</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre entérine la recommandation conjointe des parties et impose à cet évaluateur agréé une radiation de trois mois pour avoir, dans le cadre d'évaluations d'immeubles, négligé de procéder à ses propres vérifications et s'est fondé sur les informations et représentations incorrectes

---

<sup>26</sup> *Agronomes (Ordre professionnel des) c. Nault, supra*, note 15.

<sup>27</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Grenon, supra*, note 15.

d'un fraudeur professionnel eu égard à la condition et à la valeur de ces immeubles pour conclure, dans les rapports d'évaluation qu'il a rédigés, à des valeurs supérieures à celles auxquelles il aurait dû en arriver, amenant de ce fait une banque à consentir, pour chacun de ces immeubles, un prêt hypothécaire d'un montant supérieur à celui qu'elle aurait normalement consenti.

[129] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline considère la reconnaissance des faits de l'intimé, son absence d'antécédent disciplinaire, le fait que ce dernier en était à ses premières années de pratique et qu'il avait été victime de manœuvres dolosives et frauduleuses. Le conseil de discipline considère également que la conduite de l'intimé depuis les événements est sans reproche et le fait qu'il a tiré une grande leçon des événements.

[130] Aux fins d'imposer une sanction à M. Turgeon sur le chef 1 de la plainte, le Conseil prend particulièrement appui sur le jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Lacroix*<sup>28</sup> prônant la nécessité de l'imposition d'une période de radiation pour les infractions portant sur l'omission de préserver l'indépendance professionnelle et sur les décisions rendues dans les affaires *Grenon*<sup>29</sup>, *Falardeau*<sup>30</sup> et *Poulin*<sup>31</sup>.

[131] À l'égard de l'infraction visée au chef 1 de la plainte et tenant compte du contexte et des circonstances propres à la situation de M. Turgeon, incluant les facteurs objectifs et subjectifs examinés dans le cadre de la présente décision, le Conseil ne peut retenir la suggestion de M. Turgeon de lui imposer l'amende minimale de 2 500 \$.

[132] Une telle sanction n'est pas indiquée ou appropriée dans les circonstances de la

---

<sup>28</sup> *Lacroix c. Comptables en management accrédités, supra*, note 15.

<sup>29</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Grenon, supra*, note 15.

<sup>30</sup> *Infirmières et infirmiers (Ordre professionnel des) c. Falardeau, supra*, note 15.

<sup>31</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Poulin, supra*, note 15.

présente affaire.

[133] En effet, le Conseil juge que l'imposition de l'amende minimale de 2 500 \$ comme le suggère M. Turgeon pour avoir omis de préserver son indépendance professionnelle, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande d'une résidence pour une locataire, lancerait un message négatif au sein de la profession et risquerait de banaliser le fait que l'obligation de sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle est impérative. Il s'agit d'une valeur fondamentale de la profession. Ainsi, l'évaluateur agréé ne peut se faire dicter sa conduite professionnelle par un tiers. Il doit pouvoir agir et exécuter son mandat en toute objectivité, sans aucune influence externe et en respect des normes de pratique de la profession.

[134] Le Conseil retient la sanction suggérée par la syndique d'imposer à M. Turgeon une radiation de trois mois qui n'est pas une sanction punitive et qui a un objectif éducatif auprès de celui-ci tout en comportant un volet dissuasif auprès de l'ensemble des membres de la profession.

[135] Le Conseil décide donc d'imposer à M. Turgeon une radiation de trois mois sur le chef 1 de la plainte.

[136] En décidant d'imposer la sanction précitée, le Conseil estime qu'il n'accorde pas une importance démesurée à l'aspect dissuasif par rapport au principe de la proportionnalité et de l'individualisation de la sanction qu'il doit respecter dans l'imposition d'une sanction.

[137] Pour le Conseil, cette sanction est imposée en prenant en considération le premier critère visé, soit celui d'assurer la protection du public et elle est juste, appropriée et équitable aux circonstances du présent dossier.

**Chef 2**

[138] Le 14 février 2025, M. Turgeon a été reconnu coupable d'avoir, 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 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.

[139] La syndique suggère au Conseil d'imposer à M. Turgeon sur le chef 2 de la plainte une radiation de trois mois.

[140] De son côté, M. Turgeon demande au Conseil de lui imposer une amende de 2 500 \$.

[141] Dans l'affaire *Abécassis*<sup>32</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre des ingénieurs du Québec entérine la recommandation conjointe des parties et impose à cet ancien ingénieur une radiation de six mois et une amende de 1 000 \$ pour avoir utilisé une méthode de calcul désuète, démontrant ainsi qu'il ne tenait pas ses connaissances à jour. Le conseil de discipline lui impose également une radiation d'un an sur deux chefs pour avoir émis une attestation relative à la sécurité du mur berlinois qui était trompeuse, ambiguë, contradictoire ou insuffisamment explicite en ce qu'elle était émise avant que les travaux qui y étaient annoncés n'aient été réalisés.

[142] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline considère le

---

<sup>32</sup> *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Abécassis, supra*, note 15.

plaidoyer de culpabilité de l'intimé, son absence d'antécédents disciplinaires et le fait qu'il ait démissionné de l'Ordre.

[143] Dans l'affaire *Joly*<sup>33</sup>, le comité de discipline de l'Ordre des comptables agréés du Québec, qui fait face à des recommandations distinctes des parties, impose à ce comptable une radiation de six mois pour avoir permis que soient préparées et produites auprès d'une banque, des listes de comptes à recevoir qu'il savait erronées ou fallacieuses, alors que lesdites listes ne présentaient pas une image fidèle de la réalité, permettant ainsi que soient masquées, au cours de ladite période, les difficultés financières importantes de la compagnie afin notamment de maintenir sa marge de crédit auprès de la banque.

[144] À titre de facteur objectif, le comité de discipline a considéré la gravité objective de l'infraction. Le comité de discipline considère le risque de récurrence du comptable comme étant peu probable.

[145] Dans l'affaire *Jackson*<sup>34</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre entérine la recommandation conjointe des parties et impose une amende de 1 000 \$ sous le chef 1 a) et des réprimandes sur chacun des chefs 2 a), 3 d), 4 c), 5 c) et 6 c) pour avoir agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que, dans l'application de la méthode du coût, a omis de motiver la valeur du terrain ainsi que le taux qu'il a retenus dans le calcul du coût, a omis d'indiquer la teneur des dépréciations considérées, a omis d'indiquer le zonage affectant l'utilisation du sol, n'a pas expliqué la provenance du coût de remplacement déprécié, ou a omis d'utiliser la méthode du coût.

---

<sup>33</sup> *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Joly, supra*, note 15.

<sup>34</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Jackson, supra*, note 15.

[146] Le conseil de discipline souligne le caractère répétitif des infractions commises par l'évaluateur agréé impliquant six dossiers.

[147] Par ailleurs, le conseil de discipline entérine de nouveau la recommandation conjointe des parties et impose à ce même évaluateur agréé une amende de 2 000 \$ sur le chef 1 d) pour avoir agi de façon déontologiquement incorrecte en ce qu'il n'a pas écarté, des propriétés semblables considérées, une propriété qui n'était pas comparable afin de satisfaire aux exigences imposées par l'institution prêteuse.

[148] De même, le conseil de discipline entérine de la recommandation conjointe des parties et impose à cet évaluateur agréé une amende de 1 000 \$ sur le chef 3 e) et des réprimandes sur chacun des chefs 4 d), 5 d) et 6 d) pour avoir agi de façon déontologiquement incorrecte en ce que dans l'application de la méthode de comparaison, il n'a pas retenu de ventes de propriétés comparables dans le projet sujet, il n'a pas retenu de ventes de condos neufs et il a apporté des rajustements arbitraires et non motivés aux comparables retenus.

[149] Finalement, le conseil de discipline impose des réprimandes à l'intimé sur chacun des chefs 3 f), 4 e), 5 e) et 6 e), sanctions proposées conjointement par les parties, pour avoir agi de façon déontologiquement incorrecte en ce qu'il n'a pas motivé la conclusion à laquelle il est arrivé.

[150] Aux fins d'imposer une sanction à M. Turgeon sur le chef 2 de la plainte, le Conseil prend particulièrement appui sur le jugement du Tribunal des professions dans l'affaire *Lacroix*<sup>35</sup> prônant la nécessité de l'imposition d'une période de radiation pour des

---

<sup>35</sup> *Lacroix c. Comptables en management accrédités*, supra, note 15.

infractions de cette nature et sur les décisions rendues dans les affaires *Abécassis*<sup>36</sup> et *Joly*<sup>37</sup>.

[151] À l'égard de l'infraction visée au chef 2 de la plainte et tenant compte du contexte et des circonstances propres à la situation de M. Turgeon, incluant les facteurs objectifs et subjectifs examinés dans le cadre de la présente décision, le Conseil ne peut retenir la suggestion de M. Turgeon de lui imposer l'amende minimale de 2 500 \$.

[152] Une telle sanction n'est pas indiquée ou appropriée dans les circonstances de la présente affaire.

[153] En effet, le Conseil juge que l'imposition de l'amende minimale de 2 500 \$ comme le suggère M. Turgeon pour avoir omis de préserver son indépendance professionnelle, dans le cadre d'un mandat d'évaluation de la valeur marchande d'une résidence pour un propriétaire 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, lancerait un message négatif au sein de la profession et risquerait de banaliser le fait que l'obligation de sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle est impérative.

[154] Il s'agit d'une valeur fondamentale de la profession.

[155] Ainsi, l'évaluateur agréé ne peut se faire dicter sa conduite professionnelle par un tiers. Il doit pouvoir agir et exécuter son mandat en toute objectivité, sans aucune influence externe et en respect des normes de pratique de la profession.

[156] Le Conseil retient la sanction suggérée par la syndique d'imposer à M. Turgeon

---

<sup>36</sup> *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Abécassis, supra*, note 15.

<sup>37</sup> *Comptables agréés (Ordre professionnel des) c. Joly, supra*, note 15.

une radiation de trois mois qui n'est pas une sanction punitive et qui a un objectif éducatif auprès de celui-ci tout en comportant un volet dissuasif auprès de l'ensemble des membres de la profession.

[157] Le Conseil décide donc d'imposer à M. Turgeon une radiation de trois mois sur le chef 2 de la plainte.

[158] En décidant d'imposer la sanction précitée, le Conseil estime qu'il n'accorde pas une importance démesurée à l'aspect dissuasif par rapport au principe de la proportionnalité et de l'individualisation de la sanction qu'il doit respecter dans l'imposition d'une sanction.

[159] Pour le Conseil, cette sanction est imposée en prenant en considération le premier critère visé, soit celui d'assurer la protection du public et elle est juste, appropriée et équitable aux circonstances du présent dossier.

### **Chefs 3 et 4**

[160] Le 3 décembre 2024, M. Turgeon enregistre un plaidoyer de culpabilité sur les chefs 3 et 4 de la plainte disciplinaire lui reprochant d'avoir omis de répondre dans les plus brefs délais aux correspondances provenant de la syndique et du syndic adjoint contrevenant ainsi à l'article 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[161] La syndique suggère au Conseil d'imposer à M. Turgeon sur le chef 3 de la plainte une amende de 6 000 \$ et une réprimande sur le chef 4.

[162] De son côté, M. Turgeon demande au Conseil de lui imposer une amende de 3 000 \$ sur le chef 3 et une réprimande sur le chef 4.

[163] Dans l'affaire *Bouchard*<sup>38</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre, qui fait face à des recommandations distinctes des parties, impose, sur le premier chef, une amende de 2 500 \$ à l'intimé pour avoir fait défaut de donner suite aux correspondances du CIP, notamment en omettant de transmettre le Guide d'autoévaluation conformément aux indications.

[164] Le conseil de discipline impose également à cet évaluateur agréé une réprimande sur le second chef pour avoir fait défaut de répondre à la correspondance du syndic de l'Ordre, notamment en ne lui transmettant pas le Guide d'autoévaluation conformément aux indications.

[165] À titre de facteurs objectifs, le conseil de discipline souligne tout d'abord que la deuxième infraction est une continuité de la première, bien que la période des infractions soit distincte.

[166] Le Conseil souligne par ailleurs, la gravité objective des infractions et la nécessité d'imposer une sanction exemplaire pour dissuader les autres membres de la profession de poser de tels gestes et de dissuader l'intimé de récidiver.

[167] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline souligne le plaidoyer de culpabilité de M. Bouchard, le fait qu'il a remédié à son défaut en transmettant le guide d'autoévaluation complété et qu'il s'agit d'un acte isolé dans son long parcours professionnel. Le conseil de discipline mentionne également l'absence d'antécédents disciplinaires, le fait que la protection du public n'a pas été mise en péril, étant donné que l'intimé n'exerce plus depuis 2010 ainsi que sa présence à l'audition de la plainte.

---

<sup>38</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Bouchard, supra*, note 15.

[168] Par ailleurs, le conseil de discipline souligne également plusieurs facteurs subjectifs aggravants, dont les nombreux rappels du CIP et du syndic, le nombre d'années d'expérience de l'intimé au moment des faits, soit entre 22 et 25 ans, et le fait que le guide ait été complété seulement après le dépôt de la plainte disciplinaire.

[169] Le conseil de discipline réfère également au courriel de la secrétaire du CIP limitant l'intervention attendue à certaines sections du guide, ce qui aurait dû inciter l'intimé à le compléter.

[170] Enfin, le conseil de discipline rappelle le délai de plus de deux ans avant que l'intimé ne fournisse le guide d'autoévaluation dûment complété.

[171] Finalement, le Conseil de discipline souligne que le risque de récurrence de M. Bouchard est quasi inexistant.

[172] Dans l'affaire *Chartrand*<sup>39</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre entérine la recommandation conjointe des parties et impose à M<sup>me</sup> Chartrand une amende de 1 500 \$ pour avoir fait défaut de donner suite aux correspondances du Bureau du syndic en lien avec la déclaration de l'exercice en société pour l'année 2014.

[173] À titre de facteur objectif, le conseil de discipline souligne que l'infraction commise est sérieuse relativement à une obligation de résultat, mais souligne qu'aucune preuve n'a été présentée à l'effet qu'un membre du public ait été lésé par les gestes de l'intimée.

[174] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline mentionne l'absence d'antécédents disciplinaires de l'intimée, le fait qu'elle ait entrepris les démarches nécessaires pour régulariser la situation et qu'elle a bien collaboré à l'enquête

---

<sup>39</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Chartrand*, supra, note 15.

à la suite du dépôt de la plainte.

[175] Le conseil de discipline souligne, de plus, que le syndic est d'avis que le risque de récidive est faible tandis que, pour l'intimée, son risque est très faible.

[176] Dans l'affaire *Larochelle*<sup>40</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre, qui fait face à des recommandations distinctes des parties, impose à l'évaluateur agréé une amende de 5 000 \$ pour avoir, depuis le 18 juillet 2013, fait défaut, sans motif valable, de transmettre au syndic les documents qu'il a demandés dans sa lettre du 8 juillet 2013.

[177] À titre de facteur objectif, le conseil de discipline souligne la gravité objective de l'infraction, qui est un acte dérogatoire à l'essence même de la profession tout en rappelant qu'il s'agit d'un acte isolé dans la longue carrière professionnelle de l'évaluateur agréé.

[178] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline souligne le plaidoyer de culpabilité de M. Larochelle à la première occasion, son absence d'antécédents disciplinaires, l'âge de l'intimé (72 ans) de même que sa présence devant le conseil.

[179] À titre de facteurs subjectifs aggravants, le conseil de discipline souligne que l'intimé a démissionné de l'Ordre pour se soustraire à son obligation de répondre au syndic, démontrant un mépris envers sa profession ainsi que ses 50 années d'expérience professionnelle.

[180] Dans l'affaire *Racine*<sup>41</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre, qui fait face à des recommandations distinctes des parties, impose à l'évaluateur agréé une amende de

---

<sup>40</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Larochelle, supra, note 15.*

<sup>41</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Racine, supra, note 15.*

6 000 \$ pour avoir fait défaut, sans motif valable, depuis le 18 juillet 2013, de transmettre au syndic les documents qu'il a demandés dans sa lettre du 8 juillet 2013.

[181] À titre de facteurs objectifs, le conseil de discipline souligne la gravité objective de l'infraction qui est un acte dérogatoire à l'essence même de la profession tout en rappelant qu'il s'agit d'un acte isolé dans la longue carrière professionnelle de l'évaluateur agréé.

[182] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline souligne le plaidoyer de culpabilité à la première occasion de M. Racine, l'âge de ce dernier (76 ans) de même que sa présence devant le conseil.

[183] À titre de facteurs subjectifs aggravants, le conseil de discipline souligne que l'intimé a démissionné de l'Ordre pour se soustraire à son obligation de répondre au syndic, démontrant un mépris envers sa profession ainsi que ses 43 années d'expérience professionnelle de même que son antécédent disciplinaire dans une autre matière.

[184] Finalement, dans l'affaire *Vanasse*<sup>42</sup>, le conseil de discipline de l'Ordre impose une amende de 1 000 \$ à cet évaluateur agréé qui n'a pas transmis les informations et documents demandés par la secrétaire du CIP et par l'enquêtrice de l'Ordre dans les délais fixés à l'échéancier rédigé par l'intimé lui-même.

[185] À titre de facteur objectif, le conseil de discipline souligne la gravité objective de l'infraction, qui est un acte dérogatoire à l'essence même de la profession.

[186] À titre de facteurs subjectifs atténuants, le conseil de discipline mentionne la présence de l'intimé devant le conseil de même que son plaidoyer de culpabilité.

---

<sup>42</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Vanasse, supra*, note 15.

[187] Aux fins d'imposer une sanction à M. Turgeon sur les chefs 3 et 4 de la plainte, le Conseil prend particulièrement appui sur les décisions rendues dans les affaires *Bouchard*<sup>43</sup>, *Chartrand*<sup>44</sup> et *Larochelle*<sup>45</sup>.

[188] À l'égard de l'infraction visée au chef 3 de la plainte et tenant compte du contexte et des circonstances propres à la situation de M. Turgeon, incluant les facteurs objectifs et subjectifs examinés dans le cadre de la présente décision, le Conseil ne peut retenir la suggestion de la syndique de lui imposer une amende de 6 000 \$.

[189] De l'avis du Conseil, adhérer à la position de la syndique aurait pour conséquence d'imposer à M. Turgeon une sanction accablante dénotant un aspect punitif plutôt que l'assurance de sa réhabilitation.

[190] Il ne s'agit pas d'un objectif du droit disciplinaire.

[191] Le Conseil juge que l'imposition de l'amende 3 000 \$ comme le suggère M. Turgeon pour avoir omis de répondre dans les plus brefs délais aux correspondances provenant de la syndique, contrevenant ainsi à l'article 69 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*, est une sanction appropriée.

[192] Même si l'infraction est objectivement grave, le Conseil considère que l'imposition de l'amende un peu plus élevée que l'amende minimale suffit pour protéger le public et maintenir sa confiance envers la profession d'évaluateur agréé.

[193] En respectant le spectre des sanctions imposées pour une infraction de cette nature, et considérant toutes les circonstances particulières de la présente affaire, le

---

<sup>43</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Bouchard, supra*, note 15.

<sup>44</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Chartrand, supra*, note 15.

<sup>45</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Larochelle, supra*, note 15.

Conseil est d'avis que l'imposition de l'amende de 3 000 \$ constitue la sanction juste, appropriée et dissuasive à imposer à M. Turgeon.

[194] À la lumière des facteurs objectifs et subjectifs déjà exposés, puis en tenant compte des précédents en semblable matière, le Conseil juge juste et approprié d'imposer à M. Turgeon une amende de 3 000 \$ sur le chef 3 de la plainte.

[195] Pour ce qui est du chef 4 de la plainte, les parties suggèrent l'imposition d'une réprimande.

[196] Le Conseil rappelle que l'imposition d'amendes sur chacun des chefs 3 et 4 constituerait une sanction trop sévère pour M. Turgeon dans la perspective où le chef 4 est d'une certaine manière une répétition du chef 3 dans un dossier d'enquête différent.

[197] Le Conseil rappelle que les deux enquêtes dans les dossiers de Petite-Rivière St-François et de Lévis qui ont fait l'objet des chefs 3 et 4 se sont terminées par la fermeture de celles-ci au mois de juillet 2024.

[198] De plus, outre le fait que le comportement de M. Turgeon ait entraîné des retards dans l'enquête du syndic adjoint, il y a absence de preuve que la protection du public a été compromise par la conduite de M. Turgeon relativement à l'infraction décrite au chef 4.

[199] Dans les circonstances, le Conseil fait droit à la suggestion conjointe des parties et impose à M. Turgeon, sur le chef 4 de la plainte, une réprimande.

[200] En décidant d'imposer la sanction précitée, le Conseil estime qu'il n'accorde pas une importance démesurée à l'aspect dissuasif par rapport au principe de la proportionnalité et de l'individualisation de la sanction qu'il doit respecter dans l'imposition d'une sanction.

[201] Pour le Conseil, cette sanction est imposée en prenant en considération le premier critère visé, soit celui d'assurer la protection du public et elle est juste, appropriée et équitable aux circonstances du présent dossier.

**B) Dans quelle proportion les parties doivent-elles assumer les déboursés prévus à l'article 151 C. prof.?**

[202] Le Conseil doit décider des déboursés devant être imposés aux parties. Conformément au premier alinéa de l'article 151 C. prof., 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.

[203] Dans l'arrêt *Murphy c. Chambre de la sécurité financière*, la Cour d'appel réitère le principe général que la partie qui succombe assume les frais du dossier<sup>46</sup>, lequel a été repris depuis par différents conseils de discipline.

[204] 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.

[205] Le 14 février 2025, le Conseil de discipline rend sa décision reconnaissant la culpabilité de M. Turgeon sur les chefs 1 et 2 de la plainte<sup>47</sup>.

[206] Plus précisément, sur le chef 1, le Conseil déclare M. Turgeon 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. et prononce 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.

---

<sup>46</sup> *Murphy c. Chambre de la sécurité financière*, 2010 QCCA 1079.

<sup>47</sup> *Évaluateurs agréés (Ordre professionnel des) c. Turgeon*, supra, note 1.

[207] Sur le chef 3, le Conseil déclare M. Turgeon coupable à l'égard de l'infraction fondée sur l'article 59.2 *C. prof.* mais l'acquitte à l'égard des infractions fondées sur les articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[208] Il n'en reste pas moins que le Conseil a reconnu la culpabilité de M. Turgeon sur l'ensemble des quatre chefs de la plainte portée contre lui.

[209] Le Conseil ne peut retenir la position de M. Turgeon qui suggère que les déboursés soient partagés à parts égales entre les parties.

[210] Le Conseil est d'avis qu'aucune disposition de rattachement n'avait plus d'importance que les autres.

[211] De même, la preuve administrée relativement au chef 3 de la plainte n'est pas significativement différente en raison de la présence ou non des articles 9 et 17 (1) du *Code de déontologie des évaluateurs agréés du Québec*.

[212] Comme mentionné précédemment, à moins de circonstances particulières, la jurisprudence constante en la matière mentionne que les déboursés sont supportés par la partie qui succombe<sup>48</sup>.

[213] En l'espèce, puisque le Conseil a reconnu la culpabilité de M. Turgeon sur l'ensemble des quatre chefs de la plainte portée contre lui, il applique la règle générale et le condamne à payer l'ensemble des déboursés prévus à l'article 151 *C. prof.*

---

<sup>48</sup> *Travailleurs sociaux et thérapeutes conjugaux et familiaux (Ordre professionnel des) c. Crête*, 2019 QCTP 50, paragr. 59; *Architectes (Ordre professionnel des) c. D'Onofrio*, 2017 QCTP21; *Gagnon c. Ingénieurs (Ordre professionnel des)*, 2016 QCTP 97, paragr. 57; *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Hanol*, 2012 QCTP 13, paragr. 50.

**Conclusions**

[214] Par conséquent, le Conseil impose à M. Turgeon les sanctions suivantes :

- Sur chacun des chefs 1 et 2 : une radiation de trois mois;
- Sur le chef 3 : une amende de 3 000 \$;
- Sur le chef 4 : une réprimande.

[215] Le Conseil ordonne que les radiations imposées sur chacun des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente.

[216] Le Conseil ordonne la publication d'un avis de la présente décision dans un journal circulant dans le lieu où M. Turgeon a son domicile, conformément au septième alinéa de l'article 156 *C. prof.*, et ce, aux frais de ce dernier.

[217] Le Conseil impose, enfin, à M. Turgeon, le paiement des déboursés prévus à l'article 151 *C. prof.*

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL, UNANIMEMENT :****Sur le chef 1 :**

[218] **IMPOSE** à l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., une radiation de trois mois.

**Sur le chef 2 :**

[219] **IMPOSE** à l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., une radiation de trois mois.

**Sur le chef 3 :**

[220] **IMPOSE** à l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., une amende de 3 000 \$.

**Sur le chef 4 :**

[221] **IMPOSE** à l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., une réprimande.

[222] **ORDONNE** que les radiations imposées sur chacun des chefs 1 et 2 soient purgées de façon concurrente.

[223] **ORDONNE** à la secrétaire du Conseil de discipline de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec de publier un avis de la présente décision dans un journal circulant dans le lieu où l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., a son domicile professionnel conformément au septième alinéa de l'article 156 *C. prof.*, et ce, aux frais de ce dernier.

[224] **CONDAMNE** l'intimé, M. Daniel Turgeon, É.A., au paiement de l'ensemble des déboursés conformément à l'article 151 *C. prof.*

---

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

Date d'audience : 28 avril 2025