

# alinéa

Novembre 2014

volume 11

numéro 3

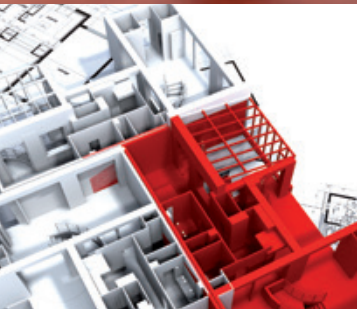
ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

## à LA UNE L'Ordre dans les médias





# VANT-GOÛT



## à LA UNE

L'Ordre dans les médias.....3

## à BORD

Amélie Bouchard, É.A. – nouvelle administratrice de la région de l'Outaouais.....5

Administratrice nommée par l'Office des professions.....6

Guide d'autoévaluation : une approche préventive du CIP.....7

## avis

Conseil de discipline : décisions rendues.....8

## ANALYSE

La « vraie » valeur?.....10

## AGENDA

Programme de formation continue 2014-2015.....14

## ATTENTION

Mandats en vue de déterminer l'état d'achèvement des travaux : nuances...15

Rappel important : signature Notarius.....17

L'inspection d'une propriété : votre carte d'affaires professionnelle!.....18

Maître de stage d'un collègue É.A. : un rôle crucial dans un stage de perfectionnement.....20

## MALGAME

.....22

## AVENIR

Bourse de l'Ordre.....23

## ANNUAIRE

.....24

## L'Ordre dans les médias

Cet automne, comme certains ont pu le constater, l'Ordre a été particulièrement présent sur la place publique. Cela s'inscrit dans sa stratégie de communication auprès du public sur les enjeux de la profession. Parmi les interventions les plus marquantes :

L'Ordre a été sollicité, notamment, par les **stations de radio en Outaouais** (104,7 FM, émission « *Solide comme le Roch* » avec Roch Cholette, le 8 octobre 2014) **et en Estrie** (107,7 FM, émission « *Midi actualité* » avec Martin Pelletier, le 7 octobre 2014) pour démystifier le rôle de l'évaluateur agréé dans le cadre d'une transaction immobilière et aussi dans le processus de l'établissement des rôles d'évaluation. Les représentants de l'Ordre, interrogés sur l'état du marché immobilier, ont insisté sur l'intérêt, voire la nécessité, pour les citoyens de demander l'avis motivé d'un É.A., le seul intervenant impartial et objectif dans le cadre d'une transaction immobilière (ce sont ces valeurs qui nous distinguent!). On mentionnait également les compétences et habilités spécifiques pour exercer la profession d'évaluateur agréé et les mécanismes de contrôle appliqués par l'Ordre.

Dans le même ordre d'idées, le président Richard Côté accordait **une entrevue au journal *Le Devoir*, parue dans l'édition spéciale du 11 octobre 2014** (cahier « Professions ») – « **Connaitre la juste valeur d'un bien immobilier** ». M. Côté y a notamment survolé la question du risque majeur pour les citoyens et pour le marché immobilier que présentent les « évaluations » automatisées pratiquées par les institutions financières.

Le président a réitéré la volonté de l'Ordre de soumettre aux décideurs politiques une demande de réserve de certaines activités professionnelles dans le domaine de l'évaluation immobilière – demande nécessaire pour la protection du public dans son ensemble.

**Pour lire l'entièreté de l'entrevue :**  
<http://www.ledevoir.com/cahiers-speciaux/2014-10-11/semaine-des-professionnels-2014>

Le 25 septembre dernier, l'Ordre publiait un **communiqué « *Marché immobilier : une évaluation objective s'impose* »** (CNW Telbec) pour soutenir l'initiative du ministre fédéral Joe Oliver qui entend réformer le rôle de la SCHL pour que les institutions financières supportent davantage de risques en matière de prêts hypothécaires assurés. Nous avons souligné l'importance de procéder à des évaluations immobilières objectives.

Au moment d'écrire ces lignes, le journal ***La Presse*** approchait l'Ordre pour des dossiers liés à l'immobilier.

Enfin, dans un article publié dans le ***Journal de Québec*** du 23 octobre 2014 – « L'Ordre des évaluateurs contredit le ministre Heurtel » – nous exprimons le point de vue de la profession sur la problématique des propriétés en zones inondables. ►

# PROFESSIONS

## SEMAINE DES PROFESSIONNELS 2014

CARIER THÉMATIQUE G LE DEVOIR, LES SAMBEDI ET DIMANCHE 12 OCTOBRE 2014



**Le Conseil interprofessionnel presse le gouvernement d'agir**  
Page G 2



**Protéger le public et démythifier la profession de sexologue**  
Page G 7



Le Québec professionnel québécois célèbre cette année ses 60 ans d'existence.

OFFICE DES PROFESSIONS DU QUÉBEC

## Le rôle des ordres professionnels mal compris

Examinant plusieurs sondages, l'Office des professions du Québec a rédigé un rapport qui se veut un miroir de la situation des ordres professionnels, de leur rôle et de leur mandat.

Le rôle des ordres professionnels est mal compris. C'est ce que révèle un rapport publié par l'Office des professions du Québec. Le document analyse les perceptions du public et des professionnels eux-mêmes sur le rôle et le mandat de ces ordres.

DAVIDE BARRER

Le rôle des ordres professionnels est mal compris. C'est ce que révèle un rapport publié par l'Office des professions du Québec. Le document analyse les perceptions du public et des professionnels eux-mêmes sur le rôle et le mandat de ces ordres.

Le rôle des ordres professionnels est mal compris. C'est ce que révèle un rapport publié par l'Office des professions du Québec. Le document analyse les perceptions du public et des professionnels eux-mêmes sur le rôle et le mandat de ces ordres.



**Jean-Paul Desrosiers, président de l'Office des professions du Québec.** Le rôle des ordres professionnels est mal compris. C'est ce que révèle un rapport publié par l'Office des professions du Québec. Le document analyse les perceptions du public et des professionnels eux-mêmes sur le rôle et le mandat de ces ordres.

Le rôle des ordres professionnels est mal compris. C'est ce que révèle un rapport publié par l'Office des professions du Québec. Le document analyse les perceptions du public et des professionnels eux-mêmes sur le rôle et le mandat de ces ordres.

Le rôle des ordres professionnels est mal compris. C'est ce que révèle un rapport publié par l'Office des professions du Québec. Le document analyse les perceptions du public et des professionnels eux-mêmes sur le rôle et le mandat de ces ordres.

Le rôle des ordres professionnels est mal compris. C'est ce que révèle un rapport publié par l'Office des professions du Québec. Le document analyse les perceptions du public et des professionnels eux-mêmes sur le rôle et le mandat de ces ordres.

**ÉVALUATEUR AGRÉÉ**

**LE SEUL TITRE PROFESSIONNEL RECONNU DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE AU QUÉBEC**

**Les psychoéducateurs... des intervenants au cœur de votre quotidien!**

- Diagnostic et prévention des difficultés d'apprentissage
- Coopération de développement et d'accompagnement de l'enfant et de l'adolescent
- Services de soutien scolaire et de soutien à la scolarité
- Soutien à la relation parent-enfant et au développement personnel
- Réponse en situation de crise
- Accompagnement des élèves

**OPP**

# PROFESSIONS

LE DEVOIR, LES SAMBEDI ET DIMANCHE 12 OCTOBRE 2014

## Une profession en demande

La profession de conseiller en ressources humaines est en forte demande. Les entreprises cherchent de plus en plus à optimiser leur capital humain.



Les entreprises cherchent de plus en plus à optimiser leur capital humain. Le rôle du conseiller en ressources humaines est donc devenu crucial.

## Connaître la juste valeur d'un bien immobilier

Il est important de connaître la juste valeur d'un bien immobilier avant de l'acheter ou de le vendre. Cela permet d'éviter les mauvaises surprises.



Il est important de connaître la juste valeur d'un bien immobilier avant de l'acheter ou de le vendre. Cela permet d'éviter les mauvaises surprises.

**LES PSYCHOÉDUCATEURS... DES INTERVENANTS AU CŒUR DE VOTRE QUOTIDIEN!**

**LES PSYCHOÉDUCATEURS... DES INTERVENANTS AU CŒUR DE VOTRE QUOTIDIEN!**

## Amélie Bouchard, É.A.

### Nouvelle administratrice de la région de l'Outaouais

Le 11 septembre dernier, M<sup>me</sup> Amélie Bouchard, É.A., a été élue par acclamation au poste vacant d'administratrice de la région de l'Outaouais.

M<sup>me</sup> Bouchard occupe le poste d'analyste principal en évaluation (paiements en remplacement d'impôts) au sein de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada. Avant cela, elle a œuvré, pendant plus de six ans, au service de l'évaluation (commercial, industriel, institutionnel) de la Ville de Gatineau et ce, après avoir effectué son stage et travaillé en pratique privée comme évaluateur au sein d'Évimbec Ltée.

Cela fait plusieurs années que M<sup>me</sup> Bouchard est activement impliquée dans les activités de l'Ordre, notamment comme membre du comité d'admission (depuis 2009) et comme membre du comité organisateur du Congrès 2008, 2012 et 2013.

Enfin, il nous fait plaisir de rappeler qu'en 2003, au moment de son adhésion à l'Ordre, Amélie Bouchard a obtenu le meilleur résultat à l'examen d'admission. ■



#### RAPPEL :

La version électronique du *Guide en matière d'établissement de la juste valeur marchande aux fins d'autocotisation de la TPS et de la TVQ* est disponible sur le site de l'Ordre ([www.oeaq.qc.ca](http://www.oeaq.qc.ca)) dans la rubrique « Protection du public », sous-rubrique « Normes de pratique professionnelle », **version mise à jour (p. 33) en date du 26 juin 2014.**

## Claire Denis

### Administratrice nommée par l'Office des professions du Québec

L'Office des professions a nommé M<sup>me</sup> Claire Denis au Conseil d'administration de l'Ordre (art. 78 al. 3 du *Code des professions*).

Gestionnaire d'expérience, M<sup>me</sup> Denis a principalement participé, à titre de consultante, à de multiples projets d'envergure, notamment en mise en marché, en ressources humaines, en formation, en documentation et en administration. Elle vient de terminer un mandat de huit ans au Conseil d'administration de l'Ordre des travailleurs sociaux et des thérapeutes conjugaux et familiaux du Québec. ■



### Bientôt le nouveau site Internet de l'Ordre

Ne soyez pas surpris – prochainement vous découvrirez le tout nouveau site Internet de l'Ordre. Nous avons entièrement repensé le site actuel pour offrir un meilleur accès aux informations disponibles, le rendre plus attrayant pour l'utilisateur et répondre aux besoins technologiques actuels.

# Guide d'autoévaluation

## Une approche préventive du comité d'inspection professionnelle de l'Ordre

Depuis 2013, le comité d'inspection professionnelle (le « CIP »), en conformité avec son programme de surveillance générale de la pratique, a transmis plus de 150 *Guide d'autoévaluation* aux membres.

Ce *Guide* prend la forme d'un questionnaire portant sur les obligations professionnelles, les normes et la pratique du membre. Ce dernier doit y répondre **individuellement** et y accorder la plus grande attention. Le non-respect de cette exigence (par exemple, demander à un collègue ou à un assistant de répondre au questionnaire) peut donner lieu à une demande d'enquête auprès du syndic.


Comme tous les ordres professionnels du Québec, l'OEAQ est tenu, par la loi qui le gouverne (le *Code des professions*) d'instaurer une procédure d'inspection professionnelle.

Ainsi, l'envoi de ce type de questionnaires s'inscrit dans la fonction principale du CIP qui est de valoriser la notion de compétence et de s'assurer que tous les membres exercent la profession selon les règles de l'art. Il est important de noter que

l'approche du CIP est **préventive** et non coercitive (comme c'est le cas en discipline). Le *Guide* sert à recueillir des informations sur la pratique du membre et à analyser la pertinence d'effectuer une visite d'inspection.

En aucun cas, cela ne constitue une « mesure » visant un secteur ou un groupe de membres en particulier. L'envoi du *Guide* se fait de façon aléatoire, régions et domaines de pratique confondus. Tant les membres du secteur privé que du secteur public ont reçu ces questionnaires. L'envoi du *Guide* étant individuel, il est fort probable qu'un membre le reçoive même si son confrère ou sa consœur du même bureau l'a déjà reçu.

En plus, chaque répondant bénéficie d'une réponse personnalisée du CIP comportant notamment, s'il y a lieu, des recommandations sur les améliorations à apporter à sa pratique professionnelle.

Nous nous réjouissons de constater qu'au moment d'écrire ces lignes, le CIP a reçu la majorité des questionnaires complétés. 

## Conseil de discipline<sup>1</sup> : décisions rendues

### *Michel Fournier, É.A., es qualité de syndic c. Émile Larochelle, dossier 18-2013-056*

Le 19 juin 2014, le conseil de discipline a déclaré **Émile Larochelle, ex-É.A.**, coupable d'avoir fait défaut de transmettre au syndic les documents que ce dernier lui demandait dans le cadre de son enquête (entrave au syndic). M. Larochelle s'est vu imposer **une sanction** sous forme d'amende au montant de **5 000 \$** (plus les frais encourus par l'Ordre). **Émile Larochelle n'est plus inscrit au tableau de l'Ordre depuis le 10 décembre 2013.**

### *Michel Fournier, É.A., es qualité de syndic c. James Racine, dossier 18-2013-057*

Le 19 juin 2014, le conseil de discipline a déclaré **James Racine, ex-É.A.**, coupable d'avoir fait défaut de transmettre au syndic les documents que ce dernier lui demandait dans le cadre de son enquête (entrave au syndic). M. Racine s'est vu imposer **une sanction** sous forme d'amende au montant de **6 000 \$** (plus les frais encourus par l'Ordre). **James Racine n'est plus inscrit au tableau de l'Ordre depuis le 10 décembre 2013.**

<sup>1</sup> Les décisions du conseil de discipline de l'OEAQ sont accessibles sur le site Internet ([www.oeaq.qc.ca](http://www.oeaq.qc.ca)) dans la rubrique *Protection du public – Index des décisions disciplinaires*.



## Michel Fournier, É.A., es qualité de syndic c. Claude Vanasse, dossier 18-2014-058

Le 26 septembre 2014, le conseil de discipline a déclaré **Claude Vanasse, ex-É.A., coupable** d'avoir fait défaut de transmettre au comité d'inspection professionnelle les documents que ce dernier lui demandait dans le cadre de son enquête (entrave au CIP) et coupable d'avoir fait défaut de fournir des services professionnels de qualité en témoignant à titre de témoin expert devant le Tribunal administratif du Québec. M. Vanasse s'est vu imposer **une sanction** sous forme d'amende de 2 000 \$ et sous forme de réprimande.

Tarifs de groupe exclusifs



Économies additionnelles

pour vos **assurances auto, habitation et entreprise**



### ÉCONOMIES ET TARIFS DE GROUPE

Des économies sur vos assurances auto, habitation et entreprise qui s'additionnent à votre tarif de groupe exclusif, c'est aussi ça la bonne combinaison !



ORDRE DES  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS  
DU QUÉBEC



**laPersonnelle**

Assureur de groupe auto, habitation  
et entreprise

Commencez à économiser  
[lapersonnelle.com/oeaq](http://lapersonnelle.com/oeaq)  
**1 888 476-8737**

La bonne combinaison.

## La « vraie » valeur?<sup>3</sup>

Par : Christian-Pierre Côté, É.A., Côté Conseil immobilier inc.

J'ai entendu lors de la dernière tournée régionale de l'Ordre : « *La valeur marchande actuelle est de 15-20 % supérieure à la vraie valeur!* »... « *La valeur marchande pour fins de financement n'est pas la même que pour fins de vente!...* »

Quelle est donc cette vraie valeur? Et est-ce que la fin modifie le but recherché? Ces questions vous semblent nébuleuses. Vous avez bien raison!

Présentement, lorsque les clients demandent d'établir la valeur marchande de leurs immeubles, plusieurs évaluateurs se posent la question à savoir s'ils ne devraient pas être particulièrement conservateurs dans leurs conclusions.

Selon certains, il faut rester conscient que la valeur actuelle des immeubles est soutenue par le faible coût du capital et, pour protéger nos clients, nous devons d'agir avec prudence.

Or, la question de la prudence en pose une autre... Jusqu'où doit aller un évaluateur dans la traduction de ce **conservatisme** lors d'un acte d'évaluation? Est-ce que cette **prudence** doit faire partie de la réflexion de l'évaluateur dans l'objectif de protéger ses clients?

### Un marché spéculatif qui pose des questions

La question se pose, particulièrement, si nous entrons dans une phase spéculative du cycle immobilier pour certaines classes d'actifs.

À titre d'exemple, prenons le secteur multilocatif résidentiel, où l'on constate actuellement des taux TGA<sup>4</sup> particulièrement bas. Ces TGA bas traduisent des taux de rendement interne (TRI) parfois négatifs.

*Grosso modo*, l'acheteur présuppose que, même s'il n'encaissera pas de rendement pendant la possession de l'immeuble, son gain à la disposition compensera les injections de liquidités nécessaires durant la période où il détiendra son actif. Dans un tel cas, il s'agit clairement d'un achat spéculatif. L'acheteur spéculé sur le prix de vente futur de son actif.

Trois hypothèses peuvent supporter une logique d'acquisition dans ce contexte :

1. l'acheteur estime que les revenus futurs augmenteront plus vite que les dépenses;
2. les dépenses diminueront alors que les revenus continueront de croître;
3. un acheteur éventuel agira selon des paramètres encore plus spéculatifs que les siens.

Cet investisseur, a-t-il tort ou raison? Ces réponses, doivent-elles être considérées dans l'acte d'évaluation que pose un évaluateur agréé? Est-ce le rôle de l'évaluateur de protéger l'acheteur envers lui-même? Ou, encore plus impliquant – est-ce le rôle de l'évaluateur de protéger l'institution financière face au danger d'un tel marché?

<sup>3</sup> Les articles publiés n'expriment que l'opinion de leurs auteurs et n'engagent pas celle de l'Ordre.

<sup>4</sup> Taux global d'actualisation

## La réponse est en grande partie dans la question!

Si on demande à un évaluateur le prix de vente le plus probable pour un immeuble aujourd'hui ou, si on lui demande s'il achèterait personnellement cet immeuble à ce même prix, la réponse risque d'être très différente.

L'évaluateur agréé est un conseiller important auprès de ses clients. Il peut les aider à anticiper une hausse ou une baisse selon ses observations et son expérience du marché. Il peut conseiller un investisseur quant aux risques et aux opportunités auxquels fait face une classe d'actifs, ou un marché particulier.

**Cependant, lorsque vient le temps de poser un acte d'évaluation pour établir la valeur marchande actuelle d'une propriété, ce n'est pas le rôle de l'évaluateur d'inclure dans son analyse ses projections personnelles sur l'avenir d'un marché. L'acte d'évaluation doit être objectif et impartial.**

La conclusion de la valeur marchande dans un rapport d'évaluation, doit être motivée par des faits et non par les croyances de l'évaluateur en l'avenir.

Autrement dit, si un client demande : **s'agit-il d'un bon investissement à long terme?**

L'évaluateur peut souligner au client les risques d'augmentation de l'inoccupation, les risques reliés à l'augmentation des taux d'intérêt, les risques d'augmentation des taxes et autres frais d'opération reliés à l'actif en question.

Mais si la question est : **à combien cet immeuble devrait se vendre aujourd'hui?** La réponse doit traduire le marché actuel et le comportement des acteurs qui font ce marché. Il ne s'agit pas de savoir qui a raison ou tort, mais bien de poser un acte d'évaluation impartial afin de traduire une réalité objective.

Si les acteurs achètent des actifs avec des taux de rendement interne de plus en plus bas, année après année, c'est le rôle de l'É.A. de traduire cette réalité dans ses rapports. Dans son rapport, l'évaluateur peut mettre en garde ses clients quant aux risques que la situation ne perdure, mais il reste que la valeur actuelle est la seule **vraie valeur** sur laquelle il doit conclure. Et ce, peu importe les fins de l'évaluation.

## De nouvelles valeurs font leur apparition

On voit présentement apparaître une nouvelle terminologie dans les rapports de certains évaluateurs. On peut lire des termes comme : valeur hypothécable, valeur financière, valeur économique...

Il n'y a aucune référence à ces termes dans les normes de pratique. Le terme s'en rapprochant le plus est la valeur définie énoncée à l'élément 3 de la Norme 1 sur l'acte d'évaluation d'un bien immobilier. La valeur définie est établie en fonction de certains paramètres. Mais encore là, il n'y a aucun lien avec les termes ci-dessus.

Cette nouvelle terminologie découle de demandes provenant d'institutions financières. Inconfortables devant les prix payés par leurs clients pour certains types d'actifs, elles demandent aux évaluateurs d'exprimer à même les rapports d'évaluation, le risque hypothécaire inhérent à certains investissements. Dans certains cas, l'institution qui commande le rapport d'évaluation demande de prendre en compte des paramètres bien précis. On suggère parfois même des TGA qui seraient plus *confortables*.

Une question se pose face à cette pratique : est-ce à l'évaluateur de traduire la réflexion d'une institution financière dans un rapport d'évaluation aux fins de financement hypothécaire? Si oui, comment le faire?

## La démarche

Sans doute dans le but d'agir comme conciliateur entre les intérêts des acheteurs et ceux qui les financent, les évaluateurs qui répondent positivement à la question précédente, et donc aux demandes des institutions, tentent d'exprimer une opinion de valeur marchande doublée d'une analyse de risque hypothécaire.

En pratique, l'évaluateur applique la méthode de comparaison selon les convenances, mais il ne suit pas la même logique dans l'approche du revenu. Certaines normalisations ne sont plus effectuées dans le but de traduire les réflexions des acheteurs/vendeurs lors d'une transaction, mais bien selon les paramètres utilisés par une institution prêteuse définie. ►

Dans un premier temps, la normalisation des revenus et des dépenses prend en considération des montants qui sont généralement plus élevés que ceux dictés par le marché. On pense à certaines corrections mineures qui ont un faible impact sur les conclusions, si les comparables sont enquêtées et analysées de la même manière. Par exemple, l'inoccupation ne sera plus considérée selon le marché en vigueur, mais en fonction de ce que l'on croit qu'une inoccupation à long terme devrait être. Certaines dépenses (comme l'entretien) seront augmentées par rapport à ce que les acheteurs anticipent ou par rapport aux coûts historiques réels de la propriété. De cette manière, l'institution financière qui prête ou assure le prêt est plus *confortable* face à la fluctuation des revenus ou des dépenses, puisque l'analyse considère un petit « coussin » à la méthode du revenu. Mais est-ce une valeur marchande?

## **TGA = (M x f) + (E x y)**

Dans ce type d'analyse, une fois les normalisations financières effectuées, l'évaluateur calcule un TGA gradué à l'aide des paramètres de financement et d'un taux de rendement qu'il jugera opportun. Bien que l'évaluateur soit au fait que le marché considère ces paramètres différemment, il choisira consciemment de ne pas en tenir compte, pour favoriser les paramètres avec lesquels l'institution prêteuse sera confortable.

Rien de bien grave! Mais le taux de rendement retenu est questionnable... Selon cette approche, l'évaluateur ne choisit pas le TRI (y) selon ce que lui indiquent les ventes du marché concerné. Il utilise plutôt, de manière arbitraire, un TRI qui donnera un résultat plus confortable pour les institutions prêteuses, quant à leur risque d'effectuer un financement basé sur un pourcentage de valeur. Sommes-nous ici encore dans la recherche de la valeur marchande ou bien dans une démonstration d'une valeur attendue? Est-ce qu'on ne serait pas dans quelque chose qui ressemble plus à une **valeur dirigée**, mais qu'on tente de nommer autrement?

Si les évaluateurs choisissent de travailler ainsi, il leur faudra porter une attention particulière à la terminologie utilisée dans la communication écrite de leurs conclusions.

Lors de la rédaction d'un tel rapport, l'évaluateur doit s'assurer de ne pas induire le lecteur en erreur et préciser clairement qu'il ne s'agit pas d'une valeur marchande, mais bien **d'une valeur dirigée** pour satisfaire les attentes particulières d'une institution financière. Cela justifie, sans doute, l'intention des évaluateurs qui empruntent les termes « valeur économique », « valeur hypothécable », etc. Dans ce type d'analyse, l'évaluateur doit s'assurer d'être clair, afin de bien expliquer au lecteur l'intention qui justifie la conclusion de sa démarche.

## **Rappel des Normes de pratique professionnelle des évaluateurs agréés**

- **Norme 2, élément 4** : « *L'évaluateur doit donner une définition complète de la valeur recherchée de l'immeuble à évaluer, dans les rapports narratifs complets et les rapports abrégés. Une seule mention ou référence à cette définition suffit dans le rapport de mise à jour.* »
- **Norme 1, élément 3** : « *Dans tous les cas, l'évaluateur doit définir le but qu'il vise à atteindre, i.e. la valeur qu'il recherche.* »
- **Norme 1, élément 12** : « *L'évaluateur, lorsqu'il évalue un immeuble doit recourir aux méthodes reconnues en évaluation. À moins de circonstances justifiant le contraire, il lui faut utiliser plus d'une méthode d'évaluation. La ou les méthodes utilisées doivent être pertinentes avec la nature de l'immeuble à évaluer et conformes au but de l'évaluation.* »

L'évaluateur a aussi l'obligation de suivre les normes dans la communication écrite de son rapport, quant au but recherché. Ainsi, dans le cas où la conclusion est basée sur l'analyse du marché (valeur marchande selon la méthode de comparaison), le but est que la valeur marchande soit effectivement juste.

Cependant, lorsqu'un rapport précise « *But : recherche de la valeur marchande* », il serait contraire aux normes de baser la conclusion sur la méthode du revenu effectuée comme décrite précédemment. Dans ce cas, il faudrait plutôt indiquer « *But : valeur dirigée (économique, hypothécable, ou autre)* », et donner une définition de cette valeur dans le rapport écrit.

Reste à considérer les normes qui concernent le devoir d'appliquer les méthodes qui s'imposent. Dans le cas où l'évaluateur a appliqué une méthode du coût et qu'il peut se baser sur les deux méthodes (coût et comparaison), les règles semblent être suivies. Toutefois, la question de la pertinence de la méthode du revenu dans un immeuble acquis pour investissement, demeure.

Une autre question se pose face à cette démarche d'évaluation. L'évaluateur doit-il mentionner dans son analyse au revenu la provenance des paramètres financiers utilisés? En effet, même si l'évaluateur mentionne clairement sa démarche lors du calcul du TGA, il reste que les institutions financières n'utilisent pas toutes les mêmes critères et paramètres. Par exemple, une institution considèrera un amortissement du terme sur 15 ans pour un type d'actifs, alors qu'une autre utilisera 20 ans. Une banque pourra considérer un ratio de couverture de 1,15, alors qu'une autre sera confortable avec 1,25. Jusqu'où l'évaluateur doit-il aller dans sa volonté de concilier les intérêts et objectifs de ses clients?

## Les choses se corsent

Les conséquences d'un tel type d'analyse ne sont pas dramatiques à court terme, mais à long terme, elles pourraient l'être. Si les évaluateurs commencent à teinter leurs évaluations en fonction des paramètres de chaque institution financière, on risque d'avoir bientôt autant de valeurs qu'il y a d'institutions financières!

À première vue, une telle influence sur la démarche professionnelle des évaluateurs n'a rien de grave, mais, au bout du compte, le risque pour la profession de tolérer cette tendance est majeur! Si l'évaluateur n'est plus objectif, pourquoi faire appel à ses services? C'est l'objectivité même qui est à la base de sa nécessité!

Serons-nous un jour obligés d'inscrire dans nos rapports : « *valeur marchande financière selon telle institution* »? Devrons-nous aller jusqu'à indiquer que nos conclusions sont directement convenues pour une succursale en particulier, et non pour une autre? Irons-nous jusqu'à préciser que la valeur est bonne pour un directeur de comptes en particulier, et non pour un autre? La valeur marchande est-elle si flexible? Devrons-nous remettre systématiquement en question une évaluation aux fins de vente, aux fins de financement ou aux fins d'acquisition? Jusqu'où irons-nous? La fin justifie-t-elle autant les moyens?

Les enjeux auxquels la profession fait face présentement sont intéressants. Nous avons laissé les courtiers en évaluation régler la tarification pour nos services. On entend même que certains peinent à suivre les normes professionnelles avec le peu d'honoraires qui leur sont octroyés. Feroons-nous la même chose avec certains de nos clients? Nous discréditerons-nous nous-mêmes, à force de virer au vent pour concilier des intérêts qui ne sont pas les nôtres?

Les choix que nous faisons présentement dicteront notre avenir en tant que professionnels, en tant que profession. Que choisirons-nous? Il commence à être minuit moins une, mais la décision nous appartient encore pour l'instant. ■

## Programme de formation continue 2014-2015

### ○ FORMATION DE TRANSITION SUR LA MODERNISATION RÉGLEMENTAIRE ET NORMATIVE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Note : En vertu de l'article 5 al.2 du RFCO, le Conseil d'administration de l'Ordre a adopté, le 14 septembre 2010, une résolution à l'effet d'imposer, aux évaluateurs agréés exerçant dans le domaine de l'évaluation foncière, l'obligation de suivre le présent cours (**Module 1**) au moins une fois d'ici décembre 2015.

#### ➤ **Module 1 : éléments de base caractérisant la modernisation**

(nombre d'heures reconnues aux fins de l'application du RFCO : 7 heures)

Ce module général sera présenté annuellement jusqu'en 2015, si le nombre d'inscriptions le justifie.

Prochaine séance projetée : consultez *le site de l'Ordre*

Formateurs : M. Jean-Marc Couture, É.A.  
et M. Normand Godbout, É.A.

#### ➤ **Module 3 : modernisation de la description des bâtiments non résidentiels**

(nombre d'heures reconnues aux fins de l'application du RFCO : 12 heures)

Les 19 et 20 novembre 2014, à Saint-Georges

Les 2 et 3 décembre 2014, à Gatineau

Formateurs : M. Richard Chabot, É.A.  
et M. Jean-François Boutin, É.A.

### ○ L'INSPECTION DES IMMEUBLES DANS LE CADRE D'UNE ÉVALUATION (RÉSIDENTIEL, MULTIRÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL)

#### **NOUVEAU**

Ce cours sera répété en 2015  
(détails à venir)

Formateur : M. René Vincent, ing.

### ○ **NOUVEAU COURS SUR LA GESTION IMMOBILIÈRE**

Détails à venir

### ○ **COURS AVANCÉ SUR L'ÉVALUATION DES HÔTELS ET MOTELS**

(nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 7 heures)

Reprise du cours avancé en 2015  
(détails à venir)

Formateurs : M. Marc Laroche, É.A.  
et M<sup>me</sup> Alexandra St-Georges, É.A.

### ○ **ARGUS DCF™ DE BASE, version 15**

(nombre d'heures reconnues aux fins d'application du RFCO : 12 heures)

Une nouvelle séance sera annoncée pour le **printemps 2015**.

Formateur : M. Dominic Fournier, É.A.

# ATTENTION



## Mandats en vue de déterminer l'état d'achèvement des travaux : nuances

Dans le cadre du programme de l'inspection professionnelle, des questionnements sont souvent soulevés quant aux devoirs des évaluateurs agréés dans le cadre de mandats en vue de déterminer l'état d'achèvement des travaux de construction.


Par exemple, nous apprenons que parfois le client de l'évaluateur (l'institution prêteuse) n'exige pas la signature de celui-ci sur le rapport concernant l'état d'achèvement des travaux, la signature d'un technicien étant suffisante pour le client. Il peut s'agir de politiques internes au sein de l'institution financière. Ceci ne dégage évidemment pas l'évaluateur de sa responsabilité professionnelle! Il demeure responsable de tout travail qu'il fait exécuter par d'autres personnes agissant sous son autorité, telles que les stagiaires, les techniciens, les étudiants, les secrétaires, etc. (art. 33 du Code

*de déontologie des membres de l'OEAQ*). L'Ordre recommande aux membres, pour éviter toute ambiguïté, de signer personnellement les rapports sur l'état d'achèvement des travaux. Le mandat en soi n'aurait pas été confié à l'évaluateur ou à son bureau, si l'institution prêteuse ne cherchait pas un avis professionnel!


Une autre problématique apparaît dans les situations où l'évaluateur doit établir l'état d'avancement des travaux sans avoir eu le mandat d'établir la valeur potentielle au préalable. Dans ce cas, il doit en principe obtenir les plans et devis auprès du client afin de pouvoir fonder ses conclusions quant à l'état d'avancement des travaux et leur conformité. Or, puisqu'il est parfois impossible d'obtenir du client ces plans et devis, comment procéder en absence de ces informations? ►




# ATTENTION




L'évaluateur pourrait alors mettre fin au mandat en raison de l'impossibilité pour lui d'obtenir des éléments nécessaires à la poursuite de l'exécution de ses services professionnels (art. 47(4) du *Code de déontologie*).



Si toutefois l'évaluateur choisit de continuer le mandat, il devrait compléter le rapport en détaillant très clairement toutes les informations au client. Il a le devoir d'indiquer la surface habitable du bâtiment et toutes les composantes de finition observées lors de la visite des lieux. Par exemple, lorsqu'il ignore quel type de plancher ou de revêtement a été prévu pour le bâtiment, il doit spécifier dans son rapport ce qu'il a constaté sur place : « revêtement extérieur fini à 100 %, **brique** ». Ainsi, il évitera de créer une confusion dans l'esprit du client si le revêtement prévu était en pierre... À la lecture du rapport de l'évaluateur, l'institution financière doit être en mesure de savoir si la construction est conforme à ce qui lui a été présenté au moment de la demande de financement. Il en va de même pour les autres matériaux et détails. Si l'évaluateur a déployé les efforts raisonnables afin d'obtenir les plans et devis, mais n'a pas pu les obtenir, il **doit** en faire mention dans son rapport.



Rappelons que l'évaluateur doit chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner des avis ou des conseils au client (art. 40 du *Code de déontologie*). Il doit également fournir au client les explications nécessaires à l'appréciation et à la compréhension des services professionnels qu'il lui fournit (art. 42 du *Code de déontologie*).



Bien entendu, l'évaluateur fera mention dans son document qu'il s'agit d'une inspection d'avancement de travaux sans avoir réalisé, au préalable, un rapport d'évaluation sur la propriété concernée... ■





## Rappel important :

### Signature *Notarius* est la seule signature numérique autorisée par l'Ordre!

Selon les informations reçues à l'Ordre, certains membres ignoreraient leur obligation d'utiliser la signature numérique *Notarius* lors de la transmission électronique des rapports d'évaluation.

À ce jour, *Notarius* demeure la seule signature numérique autorisée par l'Ordre. Le Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle de l'Ordre **ne couvre pas les réclamations** :

- découlant de rapports d'évaluation qui comporteraient **une signature électronique ou numérique autre que celle autorisée par l'Ordre**;
- découlant de la divulgation, volontaire ou non, des codes numériques composant la signature électronique ou de l'omission de protéger adéquatement ces codes.

(Réf. *Police d'assurance du Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle de l'OEAQ*, clause 2.03 q)r).

**Vous ne devez en aucun moment partager les codes avec quiconque, même avec un proche collaborateur.**

Ceci dit, l'évaluateur agréé n'est pas tenu d'utiliser une signature numérique lors de la confection de ses documents, la signature manuscrite étant toujours valable.

Cependant, **lorsque vous devez le faire, comme, par exemple, lors d'un envoi du rapport par courriel, vous devez utiliser la signature *Notarius*.**

La Norme 2, Règle 2.5 prescrit que :

**« Signature du rapport d'évaluation**

*Tout rapport d'évaluation doit comporter une signature originale de l'évaluateur ou, si le rapport fait appel aux technologies de l'information, la signature peut être apportée par un procédé approprié à ce support. À cette fin, le secrétaire de l'Ordre attribue à l'évaluateur qui en fait la demande, un code ou une marque spécifique qui constitue également sa signature originale. L'évaluateur qui signe seul un rapport d'évaluation ou qui signe le rapport d'évaluation préparé par quelqu'un d'autre, doit accepter l'entière responsabilité du contenu et des conclusions du rapport d'évaluation. »*

## L'inspection d'une propriété : votre carte d'affaires professionnelle!

Par : Céline Viau, secrétaire générale

Il ne vous viendrait pas à l'idée (j'espère!) de donner à un client une carte d'affaires qui porterait préjudice à votre image? Feriez-vous confiance à une infirmière qui prendrait votre température à distance? Qui ne saurait pas ce qu'est l'Ordre des infirmières ou le Collège des médecins?

Pourtant, à l'Ordre, nous recevons régulièrement des commentaires sur la façon de se comporter des inspecteurs, techniciens, stagiaires ou autres qui « précédent » l'évaluateur agréé dans un dossier et ce, autant en évaluation municipale qu'en expertise privée.

Pour le client qui a sollicité les services d'un évaluateur agréé, **l'inspecteur EST l'évaluateur** (et très souvent, il l'est aussi!). Ou, à tout le moins, c'est le premier contact entre le client et le professionnel. **C'est donc un acteur majeur dans l'opinion que le public se forgera de la profession et de votre entreprise.** En d'autres mots, c'est votre première carte d'affaires.

Et vous connaissez le dicton : « *On n'a jamais une deuxième chance de faire une première bonne impression!* »

Outre des commentaires sur la façon de se présenter – voire la simple politesse ou la tenue vestimentaire – on relève très souvent – et c'est plus grave – le fait que certains restent « dans le cadre de porte », se contentant de questionner le propriétaire sans visiter la propriété. Commentaire du client : « *J'ai payé pour ÇA? Comment peut-on évaluer de façon juste sans apprécier tous les aspects de ma propriété?* »

Je me souviens il y a quelques années avoir demandé à l'inspecteur municipal venu visiter ma propriété s'il connaissait l'Ordre des évaluateurs agréés. « *Non, moi, je suis le technicien* », – a répondu notre ami, de toute évidence pris au dépourvu.

Comme professionnel, vous avez la responsabilité des gestes qui sont posés par vos collègues et employés :

*« 33. L'évaluateur doit veiller au respect des dispositions de la loi et des règlements applicables aux membres de l'Ordre par les personnes ou les associés qui agissent avec lui. L'évaluateur est notamment responsable de tout travail qu'il fait exécuter par d'autres personnes. Il doit former ces personnes, les superviser et réviser leur travail pour en assurer la conformité avec les lois, les règlements et les normes de pratique applicables aux membres de l'Ordre. »*  
(Code de déontologie des membres de l'OEAQ)

(Nos soulignements)

Vous devez également informer votre client lorsque ce n'est pas l'évaluateur agréé qui fait l'inspection. Récemment, nous avons reçu plusieurs plaintes des clients à cet égard.

# ATTENTION



Vous avez le **devoir** de former vos représentants au sujet :

- du processus d'évaluation, du travail d'analyse qui est fait par l'évaluateur agréé à partir des données compilées par le technicien;
- des normes de pratique professionnelle;
- des éléments qui peuvent affecter la valeur (quitte à ce qu'ils répondent à tout le moins... de communiquer avec l'É.A.!);
- du rôle de l'Ordre, du travail de l'évaluateur agréé, des recours qui protègent le client dans le système professionnel;
- des façons de se présenter, de poser les bonnes questions, de répondre au client ou au contribuable, de se comporter en public.

Bref, considérez-les comme vos ambassadeurs.

Faites du « contrôle de qualité » *a posteriori* sur la prestation de votre représentant : ne voyez pas cela comme un manque de confiance envers votre employé mais plutôt comme une plus-value sur votre service professionnel dont le client va se souvenir... lors d'un futur mandat!

Assurez-vous donc que les vôtres font bien leur travail : un travail crucial pour vous permettre de bien faire le vôtre.

On imaginerait mal un courtier immobilier mettre une propriété sur le marché sans l'avoir visitée. On n'en attend pas moins de ceux et celles qui représentent les évaluateurs agréés... et le message concerne bien entendu tous les évaluateurs agréés également! ■

**Avant de recevoir un tollé de commentaires, comprenons-nous bien : nous ne prétendons pas ici que tous les inspecteurs/techniciens ou la majorité d'entre eux présentent de telles lacunes, bien au contraire!**

**Toutefois, les commentaires ci-dessus mentionnés sont suffisamment fréquents pour constituer une préoccupation qui méritait d'être partagée.**

## Maître de stage d'un collègue évaluateur agréé : un rôle crucial dans un stage de perfectionnement

À la suite d'une inspection professionnelle, il arrive qu'un stage de perfectionnement soit imposé à un évaluateur agréé chez qui on a constaté des lacunes dans sa pratique professionnelle. Dans ces cas, la décision du comité exécutif (CE) énonce clairement dans sa résolution les recommandations pour pallier ces lacunes.

**Un stage de perfectionnement est confidentiel<sup>2</sup>. Il ne s'agit ni d'une sanction disciplinaire ni d'une quelconque façon d'empêcher un membre de pratiquer.**

Voilà pour les préjugés les plus courants concernant les stages de perfectionnement.

En fait, le stage de perfectionnement est une période d'apprentissage qui permet à l'évaluateur agréé d'intégrer tous les aspects de l'évaluation en mettant en pratique ses connaissances théoriques et en développant les compétences inhérentes à l'exercice de la profession. Une sorte de mise à jour parfois nécessaire!

Il faut donc le voir comme une opportunité et non comme une « punition ».

### Le maître de stage

Dans certains cas, le stage de perfectionnement doit être effectué sous la responsabilité d'un maître de stage qui agit comme un mentor, un aidant professionnel :

*« Le maître de stage a la responsabilité de diriger et d'assister l'évaluateur dans l'accomplissement des activités du stage et de vérifier si le stage est conforme aux objectifs et modalités fixés par le comité exécutif. »*

*(Art. 4 du Règlement sur les stages de perfectionnement de l'OEAQ)*

### Choisir son maître de stage

Il est de la responsabilité de l'évaluateur agréé de trouver son maître de stage (qui devra toutefois être approuvé par le CE) et, selon le cas, de le rémunérer pour ses services.

Pour qu'un stage soit le plus profitable possible, le choix du maître de stage est décisif : ce doit être un professionnel dont la probité et la compétence professionnelle ne font aucun doute, un bon pédagogue, disponible, écoutant et motivé.

### Les responsabilités du maître de stage

Le rôle du maître de stage est de supporter le membre durant sa période d'apprentissage, notamment en regard de l'ensemble des recommandations faites par le comité d'inspection professionnelle et le CE.

<sup>2</sup> À moins que les lacunes soient telles que le stage soit assorti d'une limitation de la pratique professionnelle.

# ATTENTION

Le maître de stage ne peut être tenu responsable des rapports faits par l'évaluateur agréé à moins que la résolution du CE n'exige qu'il contresigne les rapports faits par le membre qui s'est vu imposer le stage, ce qui est somme toute, plutôt rare.

Outre le fait d'aider son collègue à rencontrer les recommandations et les exigences du stage, le maître de stage doit fournir, en toute objectivité, une évaluation écrite réalisée en fonction des objectifs du stage.

## L'évaluation du stage :

*« Dans le cas d'activités accomplies sous la supervision d'un maître de stage, celui-ci doit transmettre au comité exécutif et à l'évaluateur, dans les 15 jours suivant la fin de ses fonctions, un rapport motivé indiquant si l'évaluateur a agi, alors qu'il était sous sa responsabilité, conformément aux objectifs et modalités fixés par le comité exécutif. »*

*(Art. 5 al.2 du Règlement sur les stages de perfectionnement de l'OEAQ)*

Il ne suffit pas ici d'écrire que le stagiaire « a fait des efforts » « veut s'améliorer » ou « qu'il est plein de bonne volonté ».

Il s'agit d'une évaluation objective, basée sur des critères précis contenus dans un modèle type d'évaluation de stage. Puisque, de toute façon, une visite de contrôle suit toujours un stage, l'inspecteur de l'Ordre aurait tôt fait de se rendre compte d'une évaluation biaisée.



Bref, un rapport de complaisance ne rend service ni au stagiaire, ni à la profession, ni surtout au public... et pas davantage au maître de stage!

## Merci de partager votre passion et vos compétences!

Dans tout le corpus réglementaire du système professionnel, le rôle du maître de stage est majeur dans le cas d'un stage de perfectionnement imposé suite à une inspection professionnelle. **Soyez généreux envers un collègue qui vous sollicite et rendez-lui ce service, au bénéfice de la profession et du public.**

L'Ordre est actuellement à la recherche d'évaluateurs agréés intéressés à agir comme maîtres de stage.

Intéressé(e)?

Communiquez avec M<sup>me</sup> Céline Viau, secrétaire générale : [cviau@oeaq.qc.ca](mailto:cviau@oeaq.qc.ca)

# OMALGAME



## — Nous offrons nos sincères condoléances :

- aux proches de **M. Armand Brisson**, ancien évaluateur agréé, décédé le 24 juin 2014 après une longue maladie. Il laisse dans le deuil son fils **Christian Brisson, É.A.**, et son petit-fils, **Jean-Philippe Brisson, É.A.**
- à la famille de **M. Denis Bisson, É.A.**, décédé le 29 août 2014.



— **Félicitations à M. François Brochu**, professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval, qui s'est vu récemment remettre le **Prix « Distinction en enseignement »**. L'Ordre est fier de compter M. Brochu parmi les formateurs du *Programme de formation continue* et nous n'avons pas hésité à appuyer sa candidature!

## Bourse de l'Ordre

### Joseph-Alexandre Leroux : la « dynastie » continue!



Le 6 octobre dernier, la secrétaire générale remettait la *Bourse du mérite de la formation technique* à **Joseph-Alexandre Leroux**, finissant en Techniques de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment, spécialisation Évaluation immobilière, au Collège Montmorency.

Vous l'aurez deviné : il fait partie de cette pépinière d'évaluateurs qu'est la famille Leroux depuis le grand-père Jos Leroux dont il porte le nom... et le surnom!

Le récipiendaire a été présenté en ces termes :

*« Joseph-Alexandre a rapidement démontré des qualités de leader. Il est de plus un étudiant consciencieux et intéressé. Il a toujours été soucieux de remettre des travaux impeccables. Il est de plus très courtois envers ses professeurs et il n'hésite pas à aider ses collègues. « Jo », nous te souhaitons une carrière en évaluation qui sera à la hauteur de tes attentes et de ton talent. »*

Quant à nous, on lui souhaite de poursuivre son cheminement... jusqu'au permis d'évaluateur agréé!

#### Et la part du professeur dans tout ça?

Lors de l'attribution de cette bourse, le récipiendaire est invité à désigner pour l'accompagner un mentor qui a été significatif dans son cheminement pédagogique. Depuis plus de 10 ans que l'Ordre participe à cette remise de bourse, **Manon Soucy, É.A.**, professeur au programme de Techniques de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment, a presque toujours été identifiée comme cette personne d'exception. On peut le comprendre : elle parle de son travail et de ses étudiants avec passion, intelligence et humanité. Elle mérite aussi des félicitations... et nos remerciements pour toute cette relève qu'elle a su former avec talent! ■

#### SAVIEZ-VOUS QUE...

De la liste des étudiants du Collège Montmorency diplômés comme techniciens en évaluation au printemps 2014, la moitié poursuivent leurs études à l'université dans le but de devenir évaluateur agréé (six à temps plein et deux à temps partiel). Une belle relève, n'est-ce pas?

## Tableau des membres

### RETRAITS

#### Décès

BISSON, Denis	Laval	29 août 2014
---------------	-------	--------------

---

### RÉINSCRIPTIONS

LAMY, Jean-François	Lasalle	7 août 2014
---------------------	---------	-------------

---

### REGISTRE DES STAGIAIRES

AUGER-ROY, Danick	Québec	28 août 2014
BARRÉ, Véronique	Montréal	12 juin 2014
BEAUDET, Étienne	St-Augustin-de-Desmaures	7 juillet 2014
BEAUDOIN, Jean-François	Québec	11 juin 2014
BOUCHER, Jonathan	Québec	25 juillet 2014
COULOMBE, Valérie	St-Augustin-de-Desmaures	3 mai 2014
D'AMOURS, Natacha	Lévis	27 mai 2014
DIONNE-PATTYN, Jennifer	Montréal	4 juin 2014
FILION, Xavier	Repentigny	1 <sup>er</sup> avril 2014
GAUTHIER, Julien	Montréal	28 août 2014
GELLY, Vincent	Le Gardeur	28 mai 2014
JEAN, François	Montréal	17 juin 2014
LACROIX, Martin	Candiac	23 juillet 2014
LAROSE, Benoît	Cowansville	24 juillet 2014
LEFEBVRE, Noémie	Lorraine	1 <sup>er</sup> septembre 2014
LEMIEUX-CLOUTIER, Tommy	Montréal	24 juillet 2014
LIMOGES, Francis	Ste-Marthe-sur-le-Lac	2 septembre 2014
MALEZA, Jean-Philippe	Québec	22 mai 2014
MÉTHOT-IMBEAULT, Marjorie	Mascouche	16 mai 2014



## REGISTRE DES STAGIAIRES (suite)

MÉTIVIER, Mathieu	Eastman	28 mai 2014
PERRON, Christian	LaSalle	26 août 2014
PICARD, Jonathan	Trois-Rivières	14 juin 2014
PILTAN, Xavier	Laval	17 septembre 2014
SÉNÉCHAL, Mathieu	Longueuil	29 août 2014
SIGOUIN, Mélissa	Blainville	25 août 2014
SILI, Mihail	Côte-St-Luc	28 août 2014
SYCHTERZ, Patrycja	Montréal	25 août 2014
THERRIEN, Annie	St-Eustache	4 juin 2014
THOM, Maxime	St-Émile de Suffolk	28 juillet 2014

## REGISTRE DES ÉTUDIANTS

ALLAIRE, Simon	Montréal	26 septembre 2014
BORGA, Emmanuel-Alain	Gatineau	21 août 2014
DION, Jean	Westmount	21 août 2014
DUBOIS, Catherine	St-Lin-des-Laurentides	26 septembre 2014
DUROCHER, Christian	Gatineau	24 octobre 2014
FORTIN, Frédéric	Québec	24 octobre 2014
FOURNIER, Guillaume	Trois-Rivières	24 octobre 2014
GAUTHIER, Alexandre	Bécancour	24 octobre 2014
GAUTHIER, Mireille	Québec	21 août 2014
GAUTHIER, Nicolas	Québec	26 septembre 2014
KOUAGA, Alain-Pascal	Gatineau	26 septembre 2014
JUBINVILLE, Tania	Coaticook	28 octobre 2014
LECAVALIER, Jérôme	Longueuil	26 septembre 2014
LÉVESQUE, Steven	Ste-Sophie	21 août 2014
MAILLÉ, Kevin	Laval	21 août 2014
MERCIER, Audrey-Anne	Plessisville	26 septembre 2014
MORIN, Hélène	Drummondville	26 septembre 2014
SAMAVOJSKI, Claudia	Québec	24 octobre 2014
SAMUEL, Sébastien	Cowansville	28 octobre 2014

# Crédits

L'*AlinÉA* est publié trois ou quatre fois l'an par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, dans le but d'informer les membres sur les services et les activités de l'Ordre. En tant que principal outil d'information, d'expression et d'échanges, son objectif est aussi de favoriser l'avancement de la profession.

Les articles qui le composent n'expriment que l'opinion de leurs auteurs et n'engagent nullement celle des responsables de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Tous les articles publiés dans ce bulletin peuvent être reproduits à condition d'en indiquer la source.

## Rédactrice en chef

M<sup>e</sup> Elena Konson, coordonnatrice aux affaires juridiques et aux communications

## Collaboration

Christian-Pierre Côté, É.A.,  
Côté Conseil immobilier inc.

## Révision des textes

Céline Viau, secrétaire générale  
Josée Laporte, coordonnatrice à l'admission

## Tableau des membres

Josée Laporte, coordonnatrice à l'admission  
Lorraine Abel, secrétaire

## Conception graphique

Oblik Communication-design

## Impression

Au Point Reprotech

## Photographes

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

## Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

# ORDRE DE



# PROTÉGER

Qu'est-ce qu'un ordre professionnel ?

Comment les ordres professionnels protègent-ils le public ?

Quelle est la contribution sociale et économique des ordres et des 360 000 professionnels qui en sont membres ?

**Le Conseil interprofessionnel du Québec et les 45 ordres professionnels répondent à vos questions.**

**[www.ordredeproteger.com](http://www.ordredeproteger.com)**



**Questions ?** [communications@professions-quebec.org](mailto:communications@professions-quebec.org)

 **Conseil  
interprofessionnel  
du Québec**



**ORDRE DES  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS  
DU QUÉBEC**

---

**415, rue St-Antoine Ouest**, bureau 450  
Montréal (Québec) H2Z 2B9

Téléphone : **514 281-9888** ou 1 800 9 VALEUR

Télécopieur : 514 281-0120

[oeaq@oeaq.qc.ca](mailto:oeaq@oeaq.qc.ca)

[www.oeaq.qc.ca](http://www.oeaq.qc.ca)