

Séance 2 : Le cadre professionnel au Québec



Automne 2026

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives, Université du Québec en Outaouais



simon-pierre.boucher@uqo.ca



Pavillon Lucien-Brault, Gatineau



Plan de la séance

- 1** **Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)**
- 2** **Code de déontologie et normes professionnelles**
- 3** **Responsabilités légales de l'évaluateur**
- 4** **Normes de pratique : OEAQ, CUSPAP et USPAP**
- 5** **Résumé et préparation**



SECTION 1

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)

Mission de l'OEAQ

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec a pour mission première la **protection du public**. Il s'assure que ses membres exercent leur profession avec compétence, intégrité et conformément aux normes établies.

- ▶ Ordre professionnel régi par le **Code des professions** (RLRQ, c. C-26)
- ▶ Ordre à **titre réservé** : seul un membre peut porter le titre « évaluateur agréé » (É.A.)
- ▶ Supervisé par l'**Office des professions du Québec**
- ▶ Protection du public $\neq$ défense des intérêts des membres

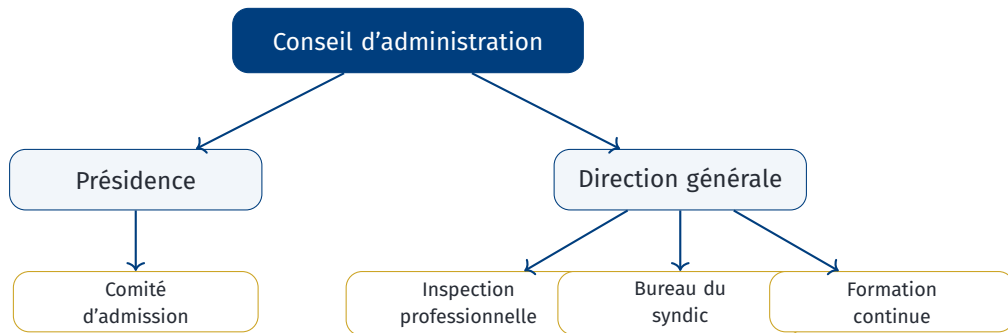
- ➊ **Admission** : contrôle des conditions d'accès et délivrance des permis
- ➋ **Inspection professionnelle** : vérification préventive de la pratique
- ➌ **Discipline** : traitement des plaintes et sanctions
- ➍ **Formation continue obligatoire** des membres
- ➎ **Normes de pratique** : élaboration et mise à jour

- ▶ Fondé en **1969**
- ▶ Environ **1 100 membres** (oeaq.qc.ca)
- ▶ Siège social : **Montréal**
- ▶ Un des 46 ordres professionnels du système professionnel québécois

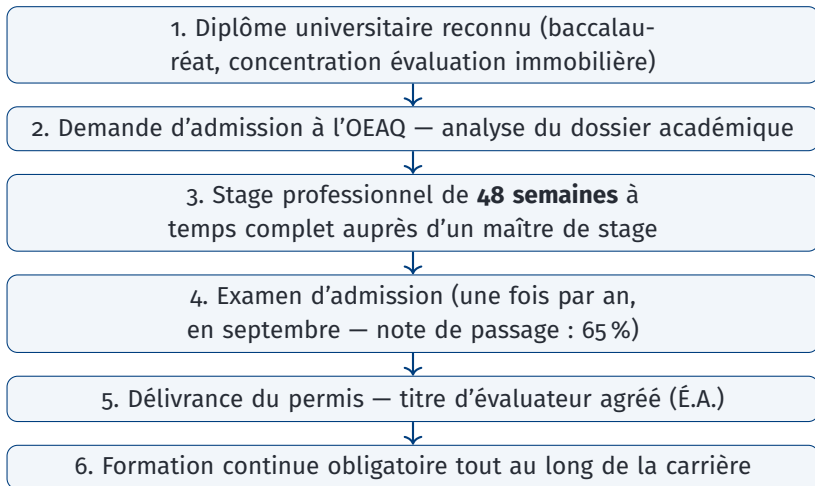
Comparaison

Un effectif restreint par rapport à d'autres ordres : la profession est spécialisée, mais son impact économique est majeur (financement, fiscalité, litiges).

Structure organisationnelle de l'OEAQ



Processus d'admission à l'OEAQ



Exigence réglementaire

Tout évaluateur agréé doit accumuler **30 heures** de formation continue par **période de référence de 2 ans**, conformément au Règlement sur la formation continue obligatoire des membres de l'OEAQ (RLRQ, c. C-26, r. 127.1).

- ▶ Activités admissibles : cours, colloques, formations en ligne, etc.
- ▶ Objectif : maintenir la **compétence** face à l'évolution du marché et des normes
- ▶ Le défaut de s'y conformer peut mener à la **radiation administrative**

Programme d'inspection

L'inspection professionnelle vise à **vérifier la qualité** de la pratique des membres, et non à les sanctionner. C'est un mécanisme **préventif**.

Types d'inspection :

- ▶ **Générale** : vérification globale de la pratique
- ▶ **Particulière** : ciblée sur un aspect précis
- ▶ **Thématique** : sur un sujet d'actualité
- ▶ **Fréquence** : chaque membre est inspecté périodiquement

- ▶ Qualité des rapports d'évaluation
- ▶ Respect des normes de pratique
- ▶ Tenue de dossiers
- ▶ Conformité déontologique
- ▶ Compétence technique
- ▶ Indépendance

SECTION 2

Code de déontologie et normes professionnelles

Code de déontologie des évaluateurs agréés

Le Code de déontologie établit les **obligations éthiques et professionnelles** de tout évaluateur agréé envers le public, ses clients et la profession (RLRQ, c. C-26, r. 123).

- ▶ Règlement adopté en vertu du **Code des professions**
- ▶ Force obligatoire : tout manquement peut mener à la **discipline**
- ▶ Deux grands volets : devoirs **généraux** et devoirs envers le **client**

- ▶ **Intégrité** et objectivité
- ▶ **Indépendance** professionnelle
- ▶ Compétence et mise à jour des connaissances
- ▶ Disponibilité et diligence
- ▶ Secret professionnel

Code de déontologie — Devoirs envers le client

- ▶ Information et consentement éclairé
- ▶ Confidentialité des données
- ▶ Honoraires **justes et raisonnables**
- ▶ Éviter les **conflits d'intérêts**
- ▶ Remettre les documents au client

Obligation	Application pratique
Intégrité	Ne jamais falsifier ni maquiller des données de marché
Indépendance	Refuser toute pression du client sur la conclusion de valeur
Compétence	Ne pas accepter un mandat hors de son champ d'expertise
Secret professionnel	Ne pas divulguer le rapport à des tiers non autorisés
Honoraires	Ne jamais lier les honoraires à la valeur conclue
Conflits d'intérêts	Divulguer tout intérêt personnel dans le bien évalué

Interdictions

- ▶ Lier les honoraires à la valeur conclue
- ▶ Évaluer un bien dans lequel on a un intérêt
- ▶ Surévaluer ou sous-évaluer intentionnellement
- ▶ Accepter un mandat au-delà de sa compétence

Interdictions

- ▶ Manquer au secret professionnel
- ▶ Sollicitation abusive de clientèle
- ▶ Publicité fausse ou trompeuse

Minute quiz

Un client vous offre des honoraires égaux à 1% de la valeur que vous conclurez. Acceptez-vous?

Réponse

Non. Des honoraires conditionnels à la valeur conclue compromettent l'**indépendance** : plus la valeur est élevée, plus l'évaluateur est payé. Les honoraires doivent être **justes et raisonnables** et convenus d'avance (forfait ou taux horaire).

Sanctions disciplinaires

Mesures courantes :

- ▶ Réprimande
- ▶ Amende
- ▶ Limitation du droit d'exercice
- ▶ Stage de perfectionnement

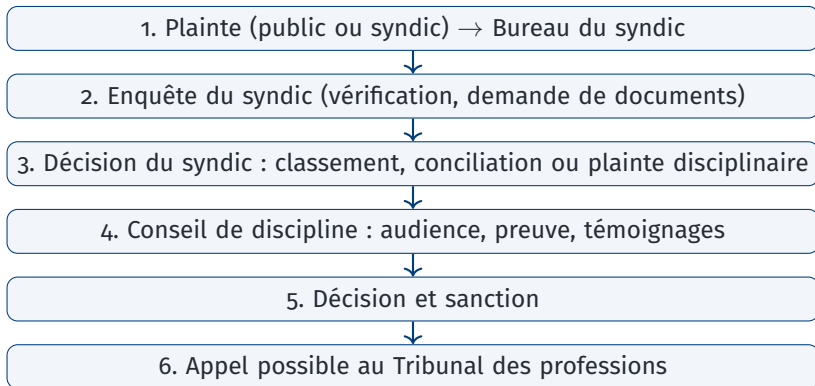
Mesures graves :

- ▶ Radiation temporaire
- ▶ Radiation permanente
- ▶ Publication de la décision

Amendes

De **2 500 \$ à 62 500 \$ par infraction** (Code des professions, art. 156).

Processus disciplinaire



Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ

Normes OEAQ

Les normes de pratique établissent les **exigences minimales** que doit respecter tout évaluateur agréé, notamment quant au contenu et à la qualité des rapports.

Principales normes :

- 1 **Norme générale** : s'applique à toute évaluation
- 2 **Norme sur les rapports** : contenu minimal requis selon le type
- 3 **Norme sur la consultation** : services-conseils
- 4 **Norme sur la révision** : révision d'un rapport d'un autre évaluateur
- 5 **Norme sur l'évaluation de masse** : rôle d'évaluation foncière



SECTION 3

Responsabilités légales de l'évaluateur

Types de responsabilités

Responsabilité civile

Réparer le préjudice causé par une faute professionnelle

Art. 1457–1458 C.c.Q.

Responsabilité disciplinaire

Sanctions de l'Ordre pour manquement au Code de déontologie

Code des professions

Responsabilité pénale

Sanctions pour exercice illégal ou fraude

Code criminel

Trois éléments à prouver :

- 1 **Faute** : manquement à l'obligation de moyens
- 2 **Préjudice** : dommage subi par le client ou un tiers
- 3 **Lien de causalité** : la faute a causé le préjudice

Obligation de moyens

L'évaluateur ne garantit pas un résultat : il s'engage à agir comme un professionnel **prudent et diligent** placé dans les mêmes circonstances.

- ▶ Erreur méthodologique grave
- ▶ Omission de données pertinentes
- ▶ Surévaluation ou sous-évaluation négligente
- ▶ Non-respect des normes de pratique

Exemple de cas

Un évaluateur néglige de vérifier le **zonage** d'un terrain. L'acheteur découvre après l'achat que son projet est impossible. Préjudice : différence entre le prix payé et la valeur réelle du terrain compte tenu de la restriction.

Souscription obligatoire — FARP

Tout évaluateur agréé doit souscrire au **Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle** (FARP) de l'OEAQ, sauf dispense prévue par règlement (RLRQ, c. C-26, r. 131).

- ▶ Garantie de **2 000 000 \$ par sinistre** et pour l'ensemble des sinistres de la période de garantie
- ▶ Fonds administré par l'Ordre, titulaire d'un permis d'assureur de l'AMF
- ▶ Protège à la fois le **public** (indemnisation) et le professionnel

Délais de prescription :

- ▶ Responsabilité civile : **3 ans** à compter de la connaissance du préjudice (art. 2925 C.c.Q.)
- ▶ Plainte disciplinaire : aucun délai formel de prescription au Code des professions

Conservation des dossiers :

- ▶ Au moins **5 ans** (Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets, RLRQ, c. C-26, r. 133)
- ▶ Contenu : rapport, données brutes, notes, correspondance
- ▶ Support papier ou technologique, confidentialité assurée



SECTION 4

Normes de pratique : OEAQ, CUSPAP et USPAP

Trois référentiels de normes

Qui applique quoi?

Au Québec, les normes applicables aux évaluateurs agréés sont les **Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ**. Le **CUSPAP** (AIC) s'applique aux membres de l'AIC partout au Canada, Québec inclus. L'**USPAP** est la référence américaine.

Normes OEAQ

Obligatoires pour
tout évaluateur agréé
Québec

CUSPAP (AIC)

Membres de
l'AIC (CRA, AACI)
Canada, toutes provinces

USPAP

The Appraisal Foundation
États-Unis

USPAP — Uniform Standards of Professional Appraisal Practice

Normes développées par *The Appraisal Foundation* (États-Unis). Édition **2024** en vigueur, **sans date d'expiration** (cycle de mise à jour ouvert).

Structure :

- ▶ Règles de définition, d'éthique et de compétence
- ▶ Standards 1–2 : évaluation immobilière
- ▶ Standards 3–4 : révision d'évaluation
- ▶ Standards 5–10 : évaluation de masse, biens meubles, entreprises
- ▶ Énoncés consultatifs (*Advisory Opinions*)

CUSPAP — Les normes canadiennes de l'AIC

- ▶ Normes de l'**Institut canadien des évaluateurs** (AIC)
- ▶ S'appliquent aux membres de l'AIC (**CRA, AACI**) partout au Canada, **y compris au Québec**
- ▶ Distinctes des normes OEAQ : un professionnel qui cumule les titres est soumis **aux deux référentiels**
- ▶ Inspirées de l'USPAP, adaptées au contexte canadien
- ▶ Mise à jour périodique par l'AIC



Édition en vigueur

CUSPAP 2026, en vigueur depuis le **1^{er} avril 2026** (remplace l'édition 2024).

Les quatre volets de l'éthique

- 1 **Conduite** : agir de manière éthique, sans partialité
- 2 **Gestion** : refuser toute rémunération conditionnelle à la conclusion
- 3 **Confidentialité** : protéger l'information confidentielle du client
- 4 **Tenue de dossiers** : conserver les données et le travail pendant la durée requise

Règle d'éthique — Exemple de violation

Exemple

Un prêteur demande à l'évaluateur d'atteindre une valeur minimale de 500 000 \$ pour approuver le prêt. L'évaluateur qui accepte viole la règle de **conduite** (partialité) et de **gestion** (rémunération conditionnelle).

Parallèle québécois

Le même comportement contreviendrait au Code de déontologie de l'OEAQ : atteinte à l'**indépendance** et honoraires liés à la conclusion.

Compétence

Avant d'accepter un mandat, l'évaluateur doit :

- 1 Déterminer s'il possède la **compétence nécessaire**
- 2 Identifier les connaissances et l'expérience requises
- 3 Sinon : **acquérir** la compétence, **s'associer** à un évaluateur compétent ou **refuser** le mandat

Application pratique

Un évaluateur résidentiel qui reçoit un mandat pour un centre commercial doit se former, s'associer à un évaluateur commercial ou refuser le mandat.

Comparaison des référentiels — Portée

Aspect	Normes OEAQ	CUSPAP (AIC)	USPAP
Organisme	OEAQ (ordre professionnel)	Institut canadien des évaluateurs	The Appraisal Foundation
Champ d'application	Québec	Canada (toutes provinces)	États-Unis
Caractère obligatoire	Tout évaluateur agréé	Membres de l'AIC (CRA, AACI)	Variable selon l'État

Comparaison des référentiels — Encadrement

Aspect	Normes OEAQ	CUSPAP (AIC)	USPAP
Éthique	Code de déontologie (C-26, r. 123)	<i>Ethics Standard</i>	<i>Ethics Rule</i>
Compétence	Formation continue (30 h / 2 ans)	Perfectionnement professionnel continu	<i>Competency Rule</i>
Contrôle	Inspection professionnelle	Contrôle par l'AIC	Variable selon l'État
Édition en vigueur	Normes courantes de l'OEAQ	2026 (depuis le 1 ^{er} avril 2026)	2024 (sans date d'expiration)

SECTION 5

Résumé et préparation

Résumé de la séance

- 1 L'OEAQ protège le **public**; il est régi par le **Code des professions**
- 2 Admission : diplôme, stage de **48 semaines**, examen, formation continue
- 3 Le **Code de déontologie** (C-26, r. 123) impose intégrité, indépendance et compétence
- 4 Responsabilités **civile, disciplinaire et pénale**; assurance FARP obligatoire
- 5 Conservation des dossiers : au moins **5 ans**
- 6 Trois référentiels : **Normes OEAQ** (Québec), **CUSPAP** (Canada), **USPAP** (É.-U.)

Pour la prochaine séance

- ▶ Lecture : section sur les principes d'évaluation du guide de l'OEAQ
- ▶ Revoir les notions d'**offre et de demande** (microéconomie de base)
- ▶ Réflexion : pourquoi l'**utilisation optimale** d'un terrain guide-t-elle sa valeur ?



Questions et discussion

Simon-Pierre Boucher

Professeur — Département des sciences administratives

✉ simon-pierre.boucher@uqo.ca

📍 Gatineau — Pavillon Lucien-Brault

101, rue Saint-Jean-Bosco, Gatineau (Québec) J8X 3X7

➡ *Prochaine séance : Les principes fondamentaux de l'évaluation*

Références

-  APPRAISAL INSTITUTE (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15^e éd. Chicago : Appraisal Institute.
-  APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. En vigueur le 1^{er} avril 2026. AIC. Ottawa. URL : <https://www.aicanada.ca>.
-  APPRAISAL STANDARDS BOARD (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. The Appraisal Foundation. Washington, D.C.
-  ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC (2024). *Normes de pratique professionnelle*. OEAQ. Montréal. URL : <https://oeaq.qc.ca>.
-  — (2026). *Devenir évaluateur agréé — parcours et admission*. URL : <https://oeaq.qc.ca/devenir-evaluateur/> (visité le 31/07/2026).
-  QUÉBEC (1973). *Code des professions*. RLRQ, c. C-26. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-26>.

Références (suite)

-  QUÉBEC (1991). *Code civil du Québec*. RLRQ, c. CCQ-1991. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/ccq-1991>.
-  — (2012). *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*. RLRQ, c. C-26, r. 123. URL : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/C-26,%20r.%20123>.
-  — (2023). *Règlement sur la formation continue obligatoire des évaluateurs agréés du Québec*. RLRQ, c. C-26, r. 127.1. URL :
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/C-26,%20r.%20127.1>.
-  UBC REAL ESTATE DIVISION (2010). *The Appraisal of Real Estate*. 3^e édition canadienne. Vancouver : University of British Columbia, Real Estate Division.