

CI – 6M
C.P. – P.L. 54
Code des professions et
Loi sur la pharmacie



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

MÉMOIRE
déposé à la
COMMISSION DES INSTITUTIONS
par
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

**Dans le cadre des consultations particulières et
auditions publiques sur le projet de loi n° 54,
*Loi modifiant le Code des professions
et la Loi sur la pharmacie***

Montréal, le 6 février 2007

RÉSUMÉ DU MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE DU PROJET DE LOI 54

En 2005, au moment du dépôt de l'Avis de l'Office des professions (OPQ) sur la déontologie et l'exercice en société en regard des pratiques commerciales entre les médecins et les pharmaciens, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) avait proposé sa collaboration afin de supporter les ordres concernés dans l'établissement de procédures d'enquête et d'appréciation des avantages consentis. Nous sommes donc heureux de l'occasion qui nous est finalement fournie de vous démontrer qu'il est possible d'évaluer de façon objective les ententes commerciales entre professionnels, en matière d'immobilier.

Le projet de loi sous étude intéresse l'OEAQ d'abord parce que l'appréciation du marché immobilier – tant de la valeur locative que de la valeur marchande – interpelle directement les champs de compétence de ses membres. Ensuite, étant un acteur du système professionnel, le débat éthique entourant les pratiques commerciales entre les médecins et pharmaciens intéresse l'Ordre par son caractère systémique.

Dans le marché immobilier commercial, il est de pratique courante d'offrir des loyers gratuits. Il s'agit d'incitatifs à la location qui sont offerts par le propriétaire au même titre que le fait de déboursier pour une partie des aménagements de l'espace ou le remboursement des frais de déménagement. Aussi, il est étonnant de constater à quel point les solutions proposées dans le projet de loi et l'Avis de l'OPQ mettent l'accent sur le bail alors qu'il y a bien d'autres façons d'offrir des « cadeaux » à un éventuel locataire, lesquelles n'apparaissent pas toujours au bail. ...mais se calculent, au terme d'une enquête exhaustive faite par un professionnel de l'évaluation immobilière.

Concernant l'appréciation du conflit d'intérêts, la position privilégiée étonne. En effet, on s'explique mal qu'il soit plus facile de gérer la notion de « remerciements d'usage et de valeur modeste » qui à notre avis porte à interprétation, que l'interdiction absolue qui prévalait jusqu'à aujourd'hui chez les pharmaciens et jusqu'en 2002, chez les médecins. Ainsi, en plus de devoir juger de la « mise en péril de l'indépendance professionnelle », le syndic devra apprécier – et prouver – la « valeur modeste » du bénéfice accordé.

Le travail de l'évaluateur agréé consiste à formuler une opinion objective et motivée sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée ou encore sur la valeur locative d'un espace. Par exemple, le loyer net effectif est un indice de comparaison permettant de connaître le loyer réel en considérant l'ensemble des incitatifs offerts et les commissions de location payées.

Aussi, nous nous interrogeons sur la notion de loyer « juste et raisonnable » proposée par le Collège des médecins comme critère d'appréciation de la conformité au Code de déontologie. **On s'explique encore moins qu'il soit jugé plus probant d'analyser les avantages en fonction des conditions socioéconomiques locales, que de faire analyser la valeur marchande des loyers nets effectifs selon des méthodes professionnelles reconnues.** À notre avis, il y a là une telle place à l'interprétation qu'elle rendra inopérantes les dispositions déontologiques.

Si l'évidence de l'apparence de conflit d'intérêt semble assez manifeste, l'existence d'un réel conflit d'intérêt est beaucoup moins évidente et le préjudice au public, encore moins. En conséquence, nous nous questionnons sur la pertinence de la solution proposée. De l'avis de l'OEAQ, la façon adéquate d'assurer la protection du public tient davantage de l'enquête sur les habitudes de prescription des médecins lors d'enquêtes ou d'inspections professionnelles que de l'analyse de baux incomplets par un néophyte en la matière.

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec est d'avis qu'il est important de préciser qu'en cas de litige, une valeur locative de l'espace doit être estimée par un membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. C'est la seule façon d'en arriver à une analyse professionnelle et impartiale de l'ampleur des avantages consentis à un intimé.

Par ailleurs, le projet de loi 54 propose des modifications au *Code des professions*, concernant les amendes, lesquelles touchent tous les ordres professionnels. Mais même si ces montants sont doublés dans le cas où l'infraction est commise par une personne morale, nous jugeons que **c'est encore nettement insuffisant pour avoir un effet dissuasif.** Nous croyons que **le Code devrait laisser une plus grande latitude au juge pour imposer des amendes qui seraient réellement dissuasives. Pour passer un message clair quant à la gravité de l'infraction, il importe que la sanction soit appropriée.**

TABLE DES MATIÈRES

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, une expertise à considérer	p. 3
 1. POSITIONS DE PRINCIPES	
➤ <u>La mission de protection du public</u>	p. 5
➤ <u>L'autogestion des ordres</u>	p. 5
➤ <u>La reconnaissance des champs de compétences spécifiques des ordres</u>	p. 6
➤ <u>L'exercice en multidisciplinarité</u>	p. 7
 2. LES PRATIQUES DU MARCHÉ	p. 8
 3. LES NOTIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS, D'APPARENCE DE CONFLIT D'INTÉRÊTS ET DE PRÉJUDICE AU PUBLIC	p. 10
 4. L'EXPERTISE DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ	
➤ <u>L'évaluation : une démarche professionnelle rigoureuse et encadrée</u>	p. 13
➤ <u>Établissement du loyer net effectif</u>	p. 17
 5. LES AMENDES PRÉVUES AU CODE DES PROFESSIONS	p. 18
 6. EN CONCLUSION : POSER LE BON DIAGNOSTIC ET TROUVER LE REMÈDE ADÉQUAT	p. 20
 RECOMMANDATIONS	p. 21

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, une expertise à considérer

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) tient à remercier les membres de la Commission de lui fournir l'occasion d'exprimer son avis sur le projet de Loi modifiant le Code des professions et la Loi sur la pharmacie.

En 2004, le ministre responsable de l'Application des lois professionnelles a demandé à l'Office des professions d'examiner l'ensemble des relations commerciales entre médecins et pharmaciens, en particulier la question des loyers gratuits ou à rabais. La crainte de conflits d'intérêts potentiels justifiait l'opportunité de revoir les obligations déontologiques de ces professionnels, en particulier dans le cadre de l'exercice en société.

Au moment du dépôt de l'Avis de l'Office des professions, en 2005, l'Ordre avait exprimé certaines réserves concernant les propos tenus dans cet avis et proposé sa collaboration afin de trouver des mécanismes professionnels pour supporter les ordres concernés dans l'établissement de procédures d'enquête et d'appréciation des avantages consentis. Cette proposition étant restée sans suite, nous sommes d'autant plus heureux de l'occasion qui nous est fournie aujourd'hui de vous démontrer qu'il est possible d'évaluer de façon objective les ententes commerciales entre professionnels, en matière d'immobilier.

L'OEAQ, régi par le Code des professions, regroupe plus de 1000 membres actifs. Ces professionnels de l'immobilier agissent à titre d'évaluateurs municipaux et comme évaluateurs en pratique privée. Ils réalisent des expertises pour le compte d'institutions financières, de propriétaires privés ou institutionnels, de corps expropriants et d'organismes publics. Ils agissent également à titre de témoins experts devant des tribunaux administratifs ou judiciaires. D'autres évaluateurs agréés oeuvrent à titre de membres du Tribunal administratif du Québec.

C'est dire que plusieurs décisions d'importance économique sont basées sur le jugement impartial de ces professionnels. Ces décisions doivent s'appuyer sur des critères de grande rationalité.

De plus, environ 15% des évaluateurs agréés pratiquent dans le secteur de la gestion immobilière à titre de représentants du locateur, de conseillers en investissement ou de gestionnaires de portefeuilles.

Le projet de loi sous étude intéresse l'OEAQ d'abord parce que l'appréciation du marché immobilier – tant de la valeur locative que de la valeur marchande - interpelle directement les champs de compétence de ses membres. Ensuite, étant un acteur du système professionnel, le débat éthique entourant les pratiques commerciales entre les médecins et pharmaciens intéresse l'Ordre par son caractère systémique.

Bref, on ne saurait conseiller un malade ou lui prescrire le remède idéal mais poser un diagnostic sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, c'est notre force.

Aussi, nous comptons vous démontrer qu'il est possible d'évaluer rigoureusement les rapports commerciaux entre ces deux groupes de professionnels.

Nous exprimerons également nos commentaires quant à la pertinence des mesures proposées.

1. POSITIONS DE PRINCIPES

D'entrée de jeu, nous tenons à situer notre intervention dans le cadre de principes propres au système professionnel, auxquels nous adhérons et que nous comptons respecter.

➤ La mission de protection du public

Rappelons que l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, comme tous les organismes créés en vertu du *Code des professions*, a d'abord comme mandat d'assurer la protection du public, en contrôlant l'exercice de la profession par ses membres. La réflexion de l'OEAQ s'est donc articulée dans cette perspective de protection du public, tout en considérant l'intérêt du public. Il y a là une nuance qui s'impose dans le contexte. Par exemple, il peut être dans l'intérêt du public de bénéficier des services des médecins et des pharmaciens sous un même toit. Par contre, la protection du public s'exerce par l'encadrement déontologique et la surveillance de l'exercice de la profession, lesquels répondent à d'autres exigences et à des mécanismes de contrôle définis par la loi (ex : réglementation, code de déontologie, inspection professionnelle, enquête du syndic, etc.)

➤ L'autogestion des ordres

Le système professionnel a prévu que le contrôle de l'exercice d'une profession s'exerce par les membres de cette profession, qui possèdent les connaissances nécessaires pour poser un jugement sur la qualité des actes professionnels rendus par leurs pairs. Ainsi, les règles déontologiques qui guident la pratique des professionnels de chaque ordre peuvent varier d'un groupe à un autre, en fonction d'éléments contextuels propres à chacun.

Toutefois, l'encadrement des professionnels étant régi dans le cadre d'une loi générale – le *Code des professions* – il faut s'interroger sur les impacts systémiques des orientations privilégiées par un groupe. Par exemple, elles pourraient éventuellement avoir un impact sur la création de « cliniques », mises en place par des évaluateurs agréés, notaires, avocats ou comptables, soucieux d'offrir des services intégrés à leur clientèle. On comprend que le sujet est moins sensible au plan médiatique que celui de la santé mais les obligations du *Code des professions* s'adressent à tous les professionnels.

➤ La reconnaissance des champs de compétences spécifiques des ordres

En créant des ordres professionnels, le Législateur a reconnu que ces derniers rencontraient des critères spécifiques, en lien avec la protection du public. Ainsi, l'article 25 du *Code des professions* prévoit que :

« Pour déterminer si un ordre professionnel doit ou non être constitué ou si un groupe de personnes doit ou non être intégré à l'un des ordres visés à la section III du chapitre IV, il est tenu compte notamment de l'ensemble des facteurs suivants :

- 1° les connaissances requises pour exercer les activités des personnes qui seraient régies par l'ordre dont la constitution est proposée ;
- 2° le degré d'autonomie dont jouissent les personnes qui seraient membres de l'ordre dans l'exercice des activités dont il s'agit, et la difficulté de porter un jugement sur ces activités pour des gens ne possédant pas une formation et une qualification de même nature ;
- 3° le caractère personnel des rapports entre ces personnes et les gens recourant à leurs services, en raison de la confiance particulière que ces derniers sont appelés à leur témoigner, par le fait notamment qu'elles leur dispensent des soins ou qu'elles administrent leurs biens ;
- 4° la gravité du préjudice qui pourrait être subi par les gens recourant aux services de ces personnes par suite du fait que leur compétence ou leur intégrité ne seraient pas contrôlées par l'ordre ;
- 5° le caractère confidentiel des renseignements que ces personnes sont appelées à connaître dans l'exercice de leur profession. »

Ce faisant, le législateur a reconnu le caractère spécifique des connaissances et des compétences nécessaires à l'exercice de chacune des professions.

Ainsi, dans le cas des relations commerciales entre les médecins et les pharmaciens, si l'on convient que seul un médecin peut juger par exemple de la pertinence des ordonnances signées par un confrère, il en va autrement lorsqu'il s'agit de juger de la valeur économique d'avantages consentis par un tiers à ce même confrère. Vous aurez donc compris l'intérêt de choisir un expert en évaluation immobilière pour apprécier la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier.

Dans le même esprit, si l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec veut retirer le permis d'exercice d'un de ses membres qui a des problèmes de santé mentale, il va baser sa décision sur le rapport d'un psychiatre, expert reconnu en la matière.

➤ L'exercice en multidisciplinarité

Une des nouvelles réalités du marché des services professionnels concerne la pratique multidisciplinaire. Il est de plus en plus fréquent – et plutôt intéressant – que des professionnels de diverses pratiques se regroupent pour offrir un éventail de services au public. Dans ce contexte, les dispositions proposées en réaction (le mot est choisi) au cas spécifique des relations commerciales entre médecins et pharmaciens pourraient trouver un écho dans d'autres domaines du système professionnel, comme en fait foi l'exemple précédemment mentionné.

2. LES PRATIQUES DU MARCHÉ

Dans le marché immobilier commercial, il est de pratique courante d'offrir des loyers gratuits. Il s'agit d'incitatifs à la location qui sont offerts par le propriétaire au même titre que le fait de déboursier pour une partie des aménagements de l'espace ou le remboursement des frais de déménagement.

Il est étonnant de constater à quel point les solutions proposées mettent l'accent sur le bail alors qu'il y a bien d'autres façons d'offrir des « cadeaux » à un éventuel locataire, lesquelles n'apparaissent pas nécessairement dans le bail. Mentionnons à titre d'exemples et sans être exhaustif :

- Les baisses de loyer;
- Les gratuités (il n'est pas rare de voir des gratuités de six mois ou même un an, lorsque la durée du bail est de cinq ou dix ans);
- Le paiement des dépenses d'exploitation (électricité, taxes, entretien);
- Le paiement des montants excédentaires accordés pour les aménagements et l'installation du locataire;
- La période d'occupation gratuite avant le début officiel du bail;
- La reprise d'un bail existant dans un autre immeuble;
- Les prêts à taux dérisoire.

Encore ici, ces exemples sont pratique courante en matière de location commerciale. L'infraction potentielle aux règles d'éthique professionnelle tient dans la mesure. Or, seule l'estimation de la valeur locative de l'espace permettrait d'établir le fait raisonnable.

Le cas des cliniques médicales est un peu particulier : alors qu'il y a une quinzaine d'années, ce sont les médecins qui intégraient une pharmacie dans leurs cliniques (et on n'en faisait pas grand cas), la tendance s'est inversée au cours des dernières années et a pris des proportions significatives.

Ainsi, on voit maintenant des pharmaciens qui achètent une clinique médicale, la vide de ses médecins qui seront re-localisés dans une superclinique neuve, puis la revendent à perte. Un tel avantage n'apparaît pas au nouveau bail des médecins relocalisés...mais il se calcule, au terme d'une enquête exhaustive faite par un professionnel de l'évaluation immobilière.

De la même façon, pour des motifs d'intérêts économiques, il est fréquent que la pharmacie assume une plus grande part du loyer (25 \$ sur 30 \$ le pi^2 , par exemple) permettant aux médecins de payer une part restante dérisoire (par exemple 5 \$ le pi^2), ce qui crée des écarts de loyers importants...qui s'évaluent eux aussi, mais pas nécessairement à partir du seul bail des médecins.

Dans certaines régions, la vente d'une pharmacie se transige selon le nombre d'ordonnances (par exemple, 27 \$ par prescription pour un 4000 pi^2), ce qui, nous en convenons, paraît mal au plan de l'apparence de conflit d'intérêts, même si dans les faits, il s'agit d'une base de calcul convertie à partir d'autres données.

La seule obtention des baux ne suffit pas à réaliser une enquête sérieuse car l'établissement de contrats parallèles non publiés ou enregistrés est généralisé. Il faut donc faire une analyse de l'historique des transactions pour avoir l'heure juste.

En d'autres mots, si on ne dispose pas de toute l'information, on ne peut apprécier l'avantage consenti. Le professionnel de l'immobilier doit effectuer une enquête plus large sur la transaction, en plus de l'analyse de l'avantage monnayable. Il a l'expertise et les connaissances, tant économiques que juridiques, pour ce faire.

3. LES NOTIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS, D'APPARENCE DE CONFLIT D'INTÉRÊTS ET DE PRÉJUDICE AU PUBLIC

« Jusqu'en novembre 2002, le Code de déontologie des médecins interdisait strictement aux médecins d'accepter toute commission, ristourne ou avantage matériel injustifié. Depuis cette date, le médecin peut en accepter dans la mesure où son indépendance professionnelle n'est pas mise en péril. Une autre règle prévoit que le médecin doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts.

Le Code de déontologie des pharmaciens contient une interdiction générale absolue pour le pharmacien de verser à quiconque un avantage, une ristourne ou une commission ainsi qu'une interdiction particulière interdisant formellement au pharmacien de fournir à une personne autorisée à prescrire (ex. : le médecin), des cadeaux, ristournes, bonis ou autres gratifications qu'elle qu'en soit la forme.

L'analyse de l'Office démontre que le versement d'un loyer gratuit ou à rabais constitue une réduction de prix qui sera généralement associée à une ristourne et qu'en matière de déontologie, non seulement le conflit d'intérêts réel, mais également le conflit apparent doit être évité, en vue de maintenir la confiance du public et l'intégrité du système professionnel. » (extrait du sommaire exécutif de l'Avis de l'Office des professions, 2005)

La position qui est maintenant privilégiée étonne. En effet, on s'explique mal qu'il soit plus facile de gérer la notion de « remerciements d'usage et de valeur modeste » qui à notre avis porte à interprétation, que l'interdiction absolue qui prévalait jusqu'à aujourd'hui chez les pharmaciens et jusqu'en 2002, chez les médecins.

Ceci étant dit, nous ne disposons peut-être pas de toutes les informations pour juger de l'ensemble de cette problématique et nous ne voulons pas nous ingérer dans les orientations internes des ordres professionnels concernés. Toutefois, ces avis émanant de l'Office des professions qui, nous sommes légitimés de le croire, dispose d'une vue d'ensemble du dossier, nous laissent perplexes.

Dans le cas qui nous occupe, si l'évidence de l'apparence de conflit d'intérêt semble assez manifeste pour tout le monde, l'existence d'un réel conflit d'intérêt est beaucoup moins évidente et le préjudice au public l'est encore moins. En conséquence, nous nous questionnons sur la pertinence de la solution proposée.

En d'autres termes, on peut convenir qu'au plan de l'image, cela "chicote", on peut se dire que c'est payant pour les pharmaciens d'avoir une clinique médicale en la demeure, autant que pour les médecins de se faire financer leur frais d'hébergement par les pharmaciens...mais de là à conclure que les médecins prescrivent davantage par reconnaissance....il y a loin de la coupe aux lèvres.

La façon adéquate de le vérifier tient davantage de l'enquête sur les habitudes de prescription des médecins lors d'enquêtes ou d'inspections professionnelles que de l'analyse de baux incomplets par un néophyte en la matière.

Par ailleurs, nous nous interrogeons sur la notion de loyer « juste et raisonnable » proposée par le Collège des médecins comme critère d'appréciation de la conformité au Code de déontologie.

« Le caractère juste et raisonnable d'un loyer, précise le Collège des médecins, s'appréciera notamment en fonction des conditions socioéconomiques locales au moment où il est fixé. Mais, dans certaines situations, le médecin pourrait bénéficier en toute légitimité de locaux à prix réduit ou même gratuits : dans le cas des résidences pour personnes âgées, des communautés religieuses, des coopératives, des régions ayant une pénurie d'effectifs médicaux, etc. ».

Le Médecin du Québec

Ainsi, en plus de devoir juger de la « mise en péril de l'indépendance professionnelle », le syndic devra apprécier – et prouver – la « valeur modeste » du bénéfice accordé. On s'explique encore moins qu'il soit jugé plus probant d'analyser les avantages en fonction des conditions socioéconomiques locales, tel que l'envisage le Collège des médecins que de faire analyser la valeur marchande des loyers nets effectifs selon des méthodes professionnelles reconnues.

À notre avis, il y a là une telle place à l'interprétation qu'elle rendra inopérantes les dispositions déontologiques.

Nous désirons aussi aviser le législateur des effets à long terme des pratiques actuelles en matière de location. Ainsi, il est fort possible que la tendance crée le marché et qu'à terme, les avantages liés à la location deviennent une pratique tellement répandue que ce ne sera plus considéré comme un avantage indu. En d'autres termes, si de façon généralisée, les médecins bénéficient de tarifs réduits à 25% de la valeur marchande, ces tarifs vont dicter le marché qui va baisser d'autant.

4. L'EXPERTISE DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ

➤ L'évaluation : une démarche professionnelle rigoureuse et encadrée

Le travail de l'évaluateur agréé consiste à formuler une opinion objective sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée. Les préjugés, les intérêts personnels et les préférences ne figurent pas dans sa démarche professionnelle.

Membre d'un ordre professionnel, il doit respecter des normes de pratique et un code de déontologie. Il est également soumis à des inspections sur sa pratique professionnelle.

L'évaluateur agréé est tenu de formuler une **opinion motivée** de la valeur marchande d'un bien immobilier ou la valeur locative d'un espace. Pour en arriver à porter un jugement réaliste sur la valeur d'une propriété, l'évaluateur agréé utilise une combinaison de trois méthodes éprouvées : les méthodes du coût, de la comparaison et du revenu.

À titre d'exemples, l'expertise de l'évaluateur agréé permet à son client de prendre une décision éclairée lorsqu'il veut :

- acquérir, vendre ou transformer une propriété immobilière;
- construire, agrandir ou rénover un bâtiment;
- mettre en valeur son terrain;
- mettre en location un espace situé dans un immeuble;
- établir les revenus potentiels d'une propriété à revenus;
- négocier un financement hypothécaire;

- investir dans des valeurs mobilières fondées principalement sur un bien immobilier;
- transférer des actifs immobiliers lors d'une restructuration fiscale;
- négocier ou racheter un bail ou un autre contrat;
- réévaluer les actifs immobiliers d'une entreprise ou d'un portefeuille;
- régler les aspects immobiliers d'une succession, d'un divorce ou d'une dissolution de société;
- préparer une réclamation relative à la valeur d'un immeuble faisant l'objet d'un litige;
- connaître la valeur assurable d'un bâtiment ou négocier un règlement après un sinistre;
- etc.

La démarche de l'évaluateur agréé se fonde sur l'examen méthodique du marché afin d'en tirer des conclusions objectives. Après l'avoir bien défini, son mandat peut comprendre les étapes suivantes:

Recherche

- visite de la propriété pour vérifier les dimensions, les matériaux, l'état d'entretien, l'utilité fonctionnelle des composantes et du plan d'aménagement et pour faire le relevé des caractéristiques physiques du site. Dans le cas d'une propriété à revenus : vérification des baux, examen des espaces louables, des loyers et des autres conditions de location, des frais d'exploitation et de tout autre contrat touchant la gestion, la maintenance;
- étude du voisinage pour prendre connaissance des tendances du marché local, de la situation de l'immeuble en question, de la disponibilité des

terrains à construire, de l'utilisation des immeubles, de la disponibilité des services et du niveau des prix des immeubles et des loyers;

- relevé de la réglementation municipale, des taxes et des services publics;
- lecture des titres, consultation des plans, analyse des servitudes et autres droits réels pouvant avoir des effets sur l'utilité et la valeur de l'immeuble;

Analyse :

- analyse de l'usage le meilleur et le plus profitable du terrain et du bâtiment;
- analyse de l'âge apparent du bâtiment et estimation de la longévité productive résiduelle des composantes;
- analyse détaillée des ventes récentes de propriétés comparables dans le voisinage afin de mesurer, par comparaison, la valeur probable de l'immeuble sujet en tenant compte de ses avantages et de ses désavantages;
- analyse des ventes récentes de terrains à construire dans le voisinage;
- analyse des transactions de location ;
- analyse des revenus et des dépenses de la propriété et de ses comparables.

Estimation

- analyse du coût de remplacement du bâtiment et calcul de la dépréciation attribuable à la détérioration, au vieillissement, à la désuétude fonctionnelle et à la désuétude économique, estimation du coût des travaux pouvant corriger la détérioration et la désuétude fonctionnelle et estimation du coût probable pour modifier et rénover le bâtiment lorsque nécessaire;

- analyse des conditions de location et estimation des revenus potentiels provenant de la location de l'immeuble et des services aux occupants, du taux d'occupation probable, des frais d'exploitation et prévision du revenu net d'exploitation;
- analyse et estimation du coût du financement, des incidences fiscales particulières et estimation de la valeur économique par actualisation du rendement net probable compte tenu des taux de rendement des investissements immobiliers;
- enfin, regroupement des résultats obtenus par les différentes méthodes d'évaluation afin de déterminer la valeur la plus probable de l'immeuble.

Jugement et opinion motivée

En dernière analyse, l'évaluateur agréé devra comparer les résultats obtenus grâce à chacune des trois méthodes. Sa compétence et son expérience lui permettront de porter un jugement sur la fiabilité, la pertinence et le caractère contemporain des données auxquelles il a eu accès.

Il retiendra alors la valeur marchande obtenue au moyen de la (ou des) méthodes offrant le plus haut degré d'exactitude en regard du genre de propriété et du but visé par l'évaluation.

Outre le montant de la valeur marchande ainsi obtenu, le rapport remis par l'évaluateur agréé à son client élabore sur les motifs à l'appui de cette conclusion et précise l'ensemble des éléments influençant substantiellement la valeur de la propriété. Le client dispose donc d'une opinion motivée par un argumentaire sérieux.

➤ Établissement du loyer net effectif

Le loyer net effectif ou LNE **est un indice de comparaison** permettant de connaître le loyer réel en considérant l'ensemble des incitatifs offerts et les commissions de location payées. L'analyse se fera en lien avec des transactions récentes concernant des propriétés comparables (autres pharmacies, locaux commerciaux, cabinets de professionnels, etc.)

Le loyer payé par un locataire est constitué de plusieurs éléments : le loyer de base, bien sûr, mais aussi des incitatifs à la location tels que des loyers gratuits bruts ou nets, des améliorations locatives, des frais de déménagement, des déboursés monétaires, de stationnements gratuits ou à prix préférentiel, des reprises de bail en plus des commissions de location.

Il est donc nécessaire, si l'on veut connaître le loyer réel payé par le locataire, de considérer tous ces éléments. On calcule alors le loyer net effectif.

Le LNE ne sert pas seulement le propriétaire ou le bailleur, mais aussi l'évaluateur lorsqu'il doit déterminer le loyer marchand.

Il s'agit d'actualiser l'ensemble des loyers à percevoir et l'ensemble des incitatifs offerts et commissions de location payées à un taux de rendement, puis de projeter le résultat sur la durée du bail.

À titre d'information, notez que l'estimation d'une valeur locative n'est pas seulement l'estimation du loyer de base, mais aussi la valeur actualisée de tous les avantages qui peuvent être offerts. On appelle l'ensemble de ces valeurs actualisées, le loyer effectif. C'est donc par l'estimation d'un loyer « effectif » qu'il est possible de comparer un loyer avec le marché.

Nous croyons qu'il est important de préciser qu'en cas de litige, une valeur locative de l'espace doit être estimée par un membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

5. LES AMENDES PRÉVUES AU *CODE DES PROFESSIONS*

Le projet de loi 54 propose des modifications au *Code des professions*, concernant les amendes, lesquelles touchent tous les ordres professionnels. Nous aimerions vous faire part de nos commentaires à ce sujet.

Les articles 1 et 2 du projet de loi modifient les articles 156 et 188 du *Code des professions* afin de hausser le montant des amendes prévues pour les infractions disciplinaires ou pénales. Ce faisant, le montant minimum passe de 600 \$ à 750 \$ et le maximum, de 6 000 \$ à 10 000 \$. Il était grand temps de revoir le montant de ces amendes à la hausse. Et même si ces montants sont doublés dans le cas où l'infraction est commise par une personne morale, nous jugeons que c'est encore nettement insuffisant pour avoir un effet dissuasif, particulièrement dans des cas semblables à ceux qui ont inspiré ce projet de loi.

En effet, si, comme nous l'avons exposé précédemment, des pharmaciens sont prêts à acheter des immeubles et à les revendre à perte afin d'attirer les médecins dans leur immeuble, il est utopique de croire que c'est une amende de ce montant qui les arrêtera.

Nous croyons que le Code devrait laisser une plus grande latitude au juge pour imposer des amendes qui seraient réellement dissuasives. Pour passer un message clair quant à la gravité de l'infraction, il importe que la sanction soit appropriée.

Dans le cas des pharmaciens offrant des loyers à rabais comme dans plusieurs autres cas, l'infraction commise comporte un aspect financier car le professionnel déroge à son Code de déontologie ou au *Code des professions* dans un but pécuniaire. Est-ce qu'une amende, même de 20 000 \$ suffira à le décourager ? Nous en doutons fortement.

Les amendes imposées à un professionnel, notamment pour des infractions pénales telles que l'usurpation de titre, sont souvent loin de couvrir les frais encourus par l'Ordre pour faire respecter le *Code des professions*, d'autant plus qu'il peut être assez difficile de récupérer les sommes dues qui ne sont pas payées directement à l'ordre professionnel.

De plus, tel que mentionné précédemment, de nombreux professionnels ou non professionnels trouvent plus rentable de continuer à contrevenir au Code, même en payant des amendes.

Pour cette raison, nous suggérons au gouvernement de hausser les amendes de façon significative (au moins 25 000 \$) dans le cas des personnes morales. Bien entendu, il reviendra au juge de déterminer le montant approprié mais il aurait ainsi une plus grande marge de décision.

6. EN CONCLUSION : POSER LE BON DIAGNOSTIC ET TROUVER LE REMÈDE ADÉQUAT

N'ayant pas été consultés sur ce dossier, on comprend de nos lectures que l'objectif de l'Office des professions est de sauvegarder l'image et la confiance du système professionnel à l'égard du public. C'est là un projet louable auquel nous souscrivons entièrement. Il faut toutefois prendre garde au fait que de mauvaises solutions n'entraînent l'effet contraire.

N'eût été du scandale politique soulevé par les médias et de l'opiniâtreté d'un médecin lésé par ces pratiques commerciales, celles-ci auraient continué (elles continuent d'ailleurs et la tendance semble irréversible) sans créer tout un émoi. D'ailleurs, les principaux concernés, les patients, se sont-ils plaints?

Notre intervention ne vise donc pas la raison d'être des loyers gratuits, mais davantage la quantification de ces offres de loyers gratuits afin d'en apprécier l'impact potentiel sur l'indépendance du professionnel. À cet égard, l'estimation de la valeur locative de l'espace par un professionnel impartial - un évaluateur agréé - est, à notre avis, la façon adéquate de bien quantifier la représentativité des incitatifs offerts et des loyers demandés.

L'autre solution consiste à demander au Collège des médecins de cibler dans son programme d'inspection professionnelle les médecins avantagés afin de considérer s'il y a une relation entre l'ampleur des ordonnances et les avantages consentis par le locateur.

RECOMMANDATION # 1

En conclusion, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec est d'avis qu'il est important de préciser qu'en cas de litige, une valeur locative de l'espace doit être estimée par un membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. C'est la seule façon d'en arriver à une analyse professionnelle et impartiale de l'ampleur des avantages consentis à un intimé.

RECOMMANDATION # 2

Hausser les amendes de façon significative (au moins 25 000 \$) dans le cas des personnes morales afin qu'elles aient un réel effet dissuasif.