Sommaires des décisions de tribunaux :

Table des matières

[Collusion 3](#_Toc25941526)

[Devoir de diligence – Comparables 3](#_Toc25941527)

[Devoir de diligence – Revenu 3](#_Toc25941528)

[Devoir de diligence – Surévaluation 3](#_Toc25941529)

[Devoir de diligence – Évaluation vs consultation 4](#_Toc25941530)

[Devoir de diligence et utilisateur prévu 4](#_Toc25941531)

[Devoir de diligence et utilisateur prévu 5](#_Toc25941532)

[Devoir de diligence et utilisateur prévu 6](#_Toc25941533)

[Devoir de diligence et utilisateur prévu 6](#_Toc25941534)

[Devoir de diligence et utilisateur prévu 6](#_Toc25941535)

[Devoir de diligence et utilisateur prévu 7](#_Toc25941536)

[Immunité du témoin expert 7](#_Toc25941537)

[Immunité du témoin expert 7](#_Toc25941538)

[Utilisation prévue et contrôles de l’utilisation des terres 7](#_Toc25941539)

[Inspection 8](#_Toc25941540)

[Inspection 8](#_Toc25941541)

[Inspection 8](#_Toc25941542)

[Inspection – Sommaire 8](#_Toc25941543)

[Inspection – Lacunes 9](#_Toc25941544)

[Portée – Pas d’assurance 9](#_Toc25941545)

[Portée – Pas d’assurance 9](#_Toc25941546)

[Portée d’un évaluateur 9](#_Toc25941547)

[Rapports périmés 10](#_Toc25941548)

[Placements hypothécaires consortiaux 10](#_Toc25941549)

[Zonage 10](#_Toc25941550)

[AJOUTER le cyberrisque australien ? 11](#_Toc25941551)

# Collusion

CONTEXTE :

* Allégation de collusion et de négligence contre l’évaluateur. *« C’est un scénario avec lequel ce tribunal est bien trop familier. »*
* RBC a consenti un prêt de 780 000 $ pour un condominium à Calgary, on ne peut pas poursuivre le débiteur hypothécaire.
* RBC allègue qu’une évaluation appropriée ferait en sorte que le prêt serait refusé.
* On allègue l’implication de plusieurs parties pour gonfler le prix.
* L’évaluateur n’a pas réussi à faire valoir que l’action est une attaque collatérale.
* Dommages-intérêts demandés 400 000 $.
* Demande rejetée, le plaignant ayant échoué à montrer toute infraction aux normes professionnelles, même si la valeur semblait élevée en rétrospective.

LEÇON À RETENIR : REFUSEZ les contrats de service qui montrent des avertissements de fraude − vous êtes responsable des erreurs, même dans les cas de fraude ou de forclusion.

Royal Bank of Canada v Benchmark Real Estate Appraisals Ltd, 2014 ABQB 297 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/g6vqh>>

# Devoir de diligence – Comparables

CONTEXTE :

* Quadruplex près de Nelson, C.-B., empiétant sur une terre de la Couronne.
* L’évaluateur doit exercer son jugement dans les limites de normes acceptables et sur la base d’hypothèses rationnelles.
* L’évaluateur ne pouvait justifier ou expliquer un nombre que par « mon expérience » ou « dans ma tête » − incapable de soutenir un calcul en termes de pieds carrés.
* N’a pas examiné adéquatement les comparables ou signalé aux lecteurs que l’évaluation était moins fiable parce qu’il n’y avait pas de comparables.
* N’a pas spécifié que les ¾ de la propriété étaient visés par une clause de « non-construction » et n’a pas précisé quelle partie du terrain était utile en raison de la présence d’un ruisseau.
* Dommages-intérêts 66 210 $.

LEÇON À RETENIR : Expliquez votre MCD et votre raisonnement. Discutez-en avec votre client et refusez le contrat de service si le rapport ne sera pas fiable.

Kokanee Mortgage MIC Ltd. v. Concord Appraisals Ltd., 2000 BCSC 1197 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/1fmvv>>

# Devoir de diligence – Revenu

CONTEXTE :

* Hôtel de 8 étages à Vancouver, 39 cellules d’habitation.
* L’évaluateur n’a pas de lien de dépendance, n’a jamais été associé à l’argent de l’investisseur.
* L’évaluateur est en rupture de contrat ou négligent (pas d’obligation fiduciaire) si un rapport se révèle trompeur ou incorrect.
* Les évaluateurs ont négligé de déterminer s’il y avait des chambres à louer autorisées.
* Dommages-intérêts 238 800$.

LEÇON À RETENIR : Expliquez votre raisonnement sur les revenus de loyer. Discutez-en avec votre client et refusez le contrat de service si le rapport sera fiable.

VSH Management Inc. v. Neufeld, 2002 BCSC 755 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/5kt3>>

# Devoir de diligence – Surévaluation

CONTEXTE :

* + Le juge a indiqué que les évaluations étaient une pure fantaisie, une surévaluation grossière, une imposture totale.
  + Le juge a rejeté les taux d’occupation des parcelles.
  + Le juge a mis en doute l’impartialité de l’évaluateur et son engagement envers le devoir à titre d’expert auprès du tribunal.
  + Première évaluation d’évaluateurs stagiaires dans la région, qui ont fondé leurs opinions sur l’ouï‑dire d’une forte demande plutôt que sur les ventes.
  + Dommages-intérêts 800 000 $.

LEÇON À RETENIR : Connaissez et limitez ceux qui utilisent votre rapport, recherchez vos comparables.

Abt Estate (Re) v Cold Lake Industrial Park GP Ltd, 2018 ABQB 313 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hrp97>>

# Devoir de diligence – Évaluation vs consultation

CONTEXTE :

* 11,36 acres, zonés agricoles.
* L’évaluateur avait un devoir de diligence de déterminer si la ville approuverait une subdivision.
* L’existence de parcelles restantes aurait dû être signalée dans la lettre de transmission, le rapport d’évaluation, les diagrammes ou les plans.
* L’évaluateur avait le devoir de déterminer si les coûts, l’effort et le risque de l’achat et du développement sont viables.
* Le rapport de l’évaluateur est tombé entre une évaluation et une analyse de faisabilité
* Invalidé par la cour d’appel.

LEÇON À RETENIR : Assurez-vous que l’envergure des travaux et l’utilisation prévue sont appropriées au contrat de service − faites en sorte que le client le sache.

541788 Alberta Ltd v Bourgeois & Company Ltd, 2017 ABQB 363 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/h441d>>,

541788 Alberta Ltd v Bourgeois & Company Ltd, 2018 ABCA 310 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hv83g>>,

# Devoir de diligence et utilisateur prévu

CONTEXTE :

* La banque a demandé une évaluation résidentielle et indiqué une valeur potentielle de 3 000 000 $ pour la propriété visée.
* Le membre stagiaire a visité la propriété visée et complété une évaluation, indiquant une valeur allant de 2 500 000 $ à 3 000 000 $.
* L’évaluation a été effectuée aux fins d’une hypothèque de premier rang; toutefois, le prêt a été accordé en réalité aux fins d’une hypothèque de deuxième rang.
* Le prêt devait être temporaire seulement et remplacé plus tard par un prêt à l’entreprise. La coopérative de crédit détenait la première hypothèque, au montant de 1 450 000 $.
* La banque a accordé une deuxième hypothèque, au montant de 700 000 $.
* Le propriétaire a été en défaut de paiement 2 ans plus tard.
* Le bien visé était une propriété rurale située à un bon emplacement.
* Il y avait une école primaire de l’autre côté de la rue, en face du bien visé.
* Le bien visé était situé sur une parcelle de 8,44 acres possédant de vastes espaces paysagers.
* Maison de 2 étages, avec 4300 pi. ca. sur deux niveaux et 2500 pi. ca. au sous-sol.
* La maison a été désignée avec la qualité de « domaine » et, autrement, « conçue architecturalement » avec une finition de haute qualité.
* Les dépendances incluaient : un garage triple détaché, un atelier de 1500 pi. ca. et une grange de 2000 pi. ca.
* La maison a été construite en 2005.
* Elle avait été inscrite pour la vente dans l’année de la date réelle, au prix courant de 2 760 000 $.
* Aucun intérêt n’a été reçu.
* L’agent immobilier a recommandé une réduction du prix courant.
* Le propriétaire a refusé de réduire le prix courant et, après 138 jours sur le marché, l’inscription a été annulée.

LEÇONS À RETENIR :

L’évaluateur a présumé que l’évaluation était effectuée pour des fins d’une hypothèque de premier rang, tel qu’indiqué dans son rapport d’évaluation. Le client était le plus gros client de la firme d’évaluation, qui avait réalisé pour lui de nombreuses évaluations au fil des années, qui étaient habituellement effectuées pour des fins d’une hypothèque de premier rang. L’évaluateur a indiqué au tribunal qu’il n’aurait pas fait l’évaluation s’il avait su qu’elle était aux fins d’une hypothèque de deuxième rang. ***Ne présumez jamais de rien, posez toujours des questions et prenez des notes dans votre dossier de travail.***

La propriété visée était inscrite pour la vente, au montant de 2 760 000 $, dans l’année de la date réelle; pourtant, l’évaluateur a indiqué une valeur allant de 2 500 000 $ à 3 000 000 $. L’agent immobilier a indiqué au tribunal qu’il n’avait reçu aucune offre et qu’il avait recommandé au propriétaire de réduire le prix courant de 2 760 000 $; cependant, le propriétaire n’a pas accepté de le faire et l’inscription a été annulée après 138 jours sur le marché. ***Vérifiez toujours l’historique sur le marché et, si possible, parlez à l’agent d’inscription si le bien visé était inscrit pour la vente dans les trois années de la date réelle.***

La politique de la banque voulait que les dépendances ne soient pas incluses dans la valeur, pourtant l’évaluateur a inclus leur valeur dans son évaluation. L’évaluateur a indiqué au tribunal que la valeur des dépendances était de 250 000 $. Si une banque a une politique excluant les dépendances, ***assurez-vous d’observer cette politique ET de vous conformer aux NUPPEC. Si un prêteur vous demande de faire une exception (ce qui n’est pas le cas ici), assurez-vous de l’avoir par écrit afin de vous protéger.***

L’évaluateur a indiqué au tribunal que le contrat de service était très complexe et que les honoraires chargés n’étaient pas suffisants pour le contrat de service. Les honoraires chargés ne sont pas pertinents. ***Si vous prenez un contrat de service, vous devez le compléter selon le test de l’évaluateur raisonnable et en conformité des NUPPEC.***

Royal Bank of Canada v Westech Appraisal Services Ltd., 2018 BCSC 473 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hr677>>, extrait le 15-11-2019

# Devoir de diligence et utilisateur prévu

CONTEXTE :

* Évaluation d’une installation équestre à Belmont, Ont., suite aux constructions et rénovations effectuées.
* Valeur « prospective » de 950 000 $ en 2010.
* L’évaluation de 650 000 $ en 2013 faisait référence à l’inondation du sous-sol.
* Inscription au prix de 534 900 $ en 2013.
* Dommages-intérêts demandés 700 000 $.
* Opinion de l’expert évaluateur Lansink à l’effet qu’il est courant pour un évaluateur de donner une opinion sur la valeur d’une propriété pour fins de financement hypothécaire afin de permettre à une personne qui prête de l’argent au propriétaire de s’appuyer sur cette opinion.
* Opinion d’un autre expert évaluateur à l’effet que les évaluateurs craignent la responsabilité et limitent souvent celle-ci face aux tierces parties en imposant des conditions, exigeant que les tierces parties demandent la permission, en particulier pour les deuxièmes hypothèques.

LEÇON À RETENIR : Soyez prudents avec les contrats – ne permettez pas que vos rapports soient réassignés à des tiers à votre insu et sans votre autorisation en informant votre client dans votre lettre d’engagement, votre lettre de transmission et votre rapport.

Devincenzo v. Moir, 2017 ONSC 5122 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/h5tm1>>

# Devoir de diligence et utilisateur prévu

CONTEXTE :

* + Quadruplex dans un village albertain où l’on présumait que toutes les rénovations étaient dues à une inondation.
  + Évaluations à 430 000 $ et 250 000 $ et valeur de vente forcée à 187 500 $.
  + Le site de la CGE incluait une « exigence d’évaluation non standard » dans la commande des prêteurs, notant que Capital Direct assigne la garantie hypothécaire aux nouveaux créanciers hypothécaires suite au prêt.
  + Capital Direct a vendu le prêt à une fiducie de revenu.
  + On a fait valoir que l’évaluateur doit un devoir de diligence au second prêteur, les évaluateurs ont accepté le contrat et les conditions limitatives de l’évaluateur ne sont qu’une proposition de modifier le contrat.
  + Dommages-intérêts demandés 136 200 $.

LEÇON À RETENIR : Soyez prudents avec les contrats – ne permettez pas que vos rapports soient réassignés à des tiers à votre insu et sans votre autorisation en informant votre client dans votre lettre d’engagement, votre lettre de transmission et votre rapport.

Capital Direct Lending Corp v Howard & Company Real Estate Appraisers and Consultants Inc, 2016 ABQB 545 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/gtxwh>>

# Devoir de diligence et utilisateur prévu

CONTEXTE :

* Certification d’un recours collectif contre l’évaluateur.
* 52 acres de terrain pour un projet de construction de maisons en rangée en Alberta.
* 1ère évaluation ~14 M$, 2es évaluations comme si complété ~13 M$, tel quel ~11 M$.
* Terrain transféré pour moins de 250 000 $.
* Au moins 96 investisseurs se sont fiés à la valeur estimée ­­­– ils ont reçu la lettre de présentation et, plus tard, une copie du rapport préparé par un autre investisseur.
* On a fait valoir que les évaluateurs savaient que les rapports devaient être utilisés pour la sollicitation et qu’ils ont été négligents.
* Il est déraisonnable de se fier à une opinion sur la valeur sans connaître les hypothèses.
* Dommages-intérêts 170 800 $.

LEÇON À RETENIR : Une opinion sur la valeur étant entrelacée avec les hypothèses et les limites, utilisez le triple test en communiquant dans votre lettre d’engagement, dans votre lettre de présentation / transmission et dans votre rapport.

Da Silva v River Run Vistas Corporation, 2018 ABQB 869 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hvnbg>>

# Devoir de diligence et utilisateur prévu

CONTEXTE :

* + Immeuble résidentiel sur l’île de Vancouver.
  + Évalué à 2 210 000 $ (2006) et à 2 550 000 $ (2007).
  + 1 400 000 $ à 1 500 000 $ (2010) et 1 345 000 $ (2011).
  + Vendu en 2014 pour la somme de 925 000 $.
  + Aucun utilisateur prévu n’a été identifié.
  + L’utilisation prévue était l’hypothèque de premier ou de deuxième rang.
  + Hypothèque de premier rang par la coopérative de crédit, deuxième rang par Kokanee.
  + La foi de Kokanee dans le rapport est raisonnable sans une clause de non-responsabilité.
  + On a fait valoir que les conditions limitatives sont ambiguës, obscures et incohérentes.

LEÇON À RETENIR : Nommez toujours l’utilisateur prévu et une utilisation prévue spécifique. Employez des clauses de non-responsabilité limpides, cohérentes et précises.

Kokanee Mortgage M.I.C. Ltd. v. Vogelsang, 2017 BCSC 768 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/h3p55>>

Kokanee Mortgage M.I.C. Ltd. v. Burrell, 2018 BCCA 151 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hrlk9>>

# Devoir de diligence et utilisateur prévu

CONTEXTE :

* + La ville, le YMCA et le promoteur se sont entendus pour vendre et redévelopper le terrain de la vieille gare ferroviaire.
  + Désaccord sur la valeur du terrain en raison de la contamination environnementale et de la présence alléguée d’artefacts autochtones.
  + Le client a discuté de l’évaluation avec le promoteur sans connaissance ou sans permission.
  + Dommages-intérêts du rendement spécifique.

LEÇON À RETENIR : Émettez des hypothèses et des conditions limitatives claires sur les questions environnementales et sur les fouilles archéologiques. Discutez-en avec votre client et refusez le contrat de service si un rapport peut… [???]

Correct Building v Jeffrey Lehman, 2016 ONSC 6183 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/gtxmx>>,

Correct Building Corporation v. Lehman, 2018 ONCA 462 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hs2l9>>

# Immunité du témoin expert

CONTEXTE :

* La réclamation alléguait que l’évaluateur avait négligé de fournir des preuves d’expert au procès.
* Rejeté, le tribunal étendant l’immunité de témoin au propre témoin expert d’une partie.

Paul v Sasso, 2016 ONSC 7488 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/gvvg3>>

# Immunité du témoin expert

CONTEXTE :

* L’évaluateur jouait le rôle de témoin expert dans la préparation d’un rapport de forclusion.
* Demande rejetée, avec immunité de témoin absolue accordée au témoin expert.

0742848 B.C. Ltd. v 426008 B.C. Ltd., 2019 BCSC 1869 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/j354f>>

# Utilisation prévue et contrôles de l’utilisation des terres

CONTEXTE :

* 11 parcelles de terrain sur une plaine inondable à Mission.
* Pas de lettre de transmission.
* Rapports prêt/valeur (RPV) 91 %.
* On a fait valoir que l’évaluateur a surévalué le terrain, omettant négligemment de prendre en considération le règlement sur la plaine inondable et son incidence sur l’utilisation optimale.
* Les commentaires du juge sur les NUPPEC requièrent l’impact du règlement sur la plaine inondable.

LEÇON À RETENIR : Limitez les RPV dans votre utilisation prévue et examinez les contrôles des terres concernant le zonage.

Ryan Mortgage Income Fund Inc. v. Alpine Credits Limited, 2016 BCSC 1582 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/gt7z6>>

Ryan Mortgage Income Fund Inc. v. Alpine Credits Limited, 2017 BCCA 206 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/h41bx>>

# Inspection

CONTEXTE :

* Bâtiment évalué à 65 000 $.
* Le directeur de la coopérative de crédit connaissait les conditions limitatives et les dommages.
* Le comité de crédit n’a pas lu l’évaluation et s’est fié seulement à l’évaluation.
* L’acheteur a abandonné les réparations.
* Les réparations du bâtiment n’étaient pas économiques ou faisables au moment de l’évaluation.
* La condition était apparente en faisant une bonne inspection visuelle.
* Un évaluateur consciencieux aurait remarqué les renflements évidents sur les murs, la durée de vie de la toiture inclinée, le plancher en pente et les graves problèmes du toit, des drains, des murs et des fondations.
* Dommages-intérêts $65,000, plus les dépenses, moins la valeur du terrain.

LEÇON À RETENIR :

* Soyez diligent, documentez tout, prenez beaucoup de photos et dévoilez les conditions limitatives d’entrée de jeu.

Indian Head Credit Union Ltd. v. A. Hosie and Co. Ltd., 1994 CanLII 4583 (SK CA), <<http://canlii.ca/t/1nqm9>>

# Inspection

CONTEXTE :

* Mauvaise maison évaluée comme si complétée.
* Pas de chiffres sur la maison, pas de maison, seulement des fondations et des assises.
* Différence entre les pratiques d’inspection « courantes » et « raisonnables ».
* Dommages-intérêts 140 006 $, plus les intérêts et les coûts.

LEÇON À RETENIR : Vérifiez votre bien visé (lisez le Bulletin d’excellence professionnelle en le vérifiant).

Royal Bank v. Richardson Appraisals Inc., 2003 BCSC 718 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/5bb0>>,

# Inspection

CONTEXTE :

* La lettre d’engagement stipulait que l’évaluateur doit inspecter.
* L’évaluateur a employé du personnel pour les inspections, utilisant 50 $ par pied de façade sur la valeur estimée fournie par le greffier municipal.
* Les évaluateurs doivent un devoir de diligence aux prêteurs, tout comme un devoir de tous les professionnels.
* Les évaluateurs qui n’exercent pas un degré raisonnable de diligence, de connaissances et de compétence sont négligents et responsables pour les pertes.
* L’évaluateur a omis de noter : pas de plancher; peu de nouvelles maisons bâties; vieilles et peu esthétiques; en face d’une voie ferrée; n’a pas consulté les agents immobiliers locaux et n’a pas noté ce que le propriétaire avait payé.

LEÇON À RETENIR : Inspectez vous-même la propriété et faites votre propre analyse du terrain. Assurez-vous de prendre toutes les mesures nécessaires pour produire un rapport d’évaluation crédible.

Avco Financial Services v. Holstein, 1980 CanLII 2200 (SK QB), <<http://canlii.ca/t/g7jsv>>

# Inspection – Sommaire

CONTEXTE :

* Évaluation complète à 1 100 000 $ en 2011.
* L’évaluateur n’a pu obtenir l’accès pour faire une inspection.
* Évaluation sommaire de 670 000 $ à 710 000 $ en 2015.
* On doit être sceptique devant les évaluations sommaires par rapport aux évaluations complètes.
* Les analyses comparatives du marché (ACM) par un agent immobilier ne sont pas à la hauteur d’une évaluation.

LEÇON À RETENIR : Faites une inspection complète pour rédiger le meilleur rapport et dévoilez les limites d’une inspection sommaire.

Tri City Capital Corp. v. 0847925 B.C. Ltd., 2016 BCSC 369 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/gnl4n>>

# Inspection – Lacunes

CONTEXTE :

* Hypothèques de quatrième rang sur un bien immobilier à Langley.
* Pas de bâtiment ou de permis d’occuper.
* L’évaluation a utilisé la photographie d’une magnifique propriété de campagne qui présentait la qualité de manière très inexacte.
* L’inspection montre un constructeur inexpérimenté utilisant des matériaux inadéquats.
* Dommages-intérêts 25 000 $, plus 5 % d’intérêt.

LEÇON À RETENIR : Fixez des limites financières raisonnables dans vos rapports. Prenez des photos et rapportez toute lacune.

Seeway Mortgage Investment Corporation v. First Citizens Financial Corporation, 1983 CanLII 429 (BC SC), <<http://canlii.ca/t/23qwl>>

# Portée – Pas d’assurance

CONTEXTE :

* Duplex avec logement au sous-sol, 5 cuisines, situé à Montréal.
* Un technicien en évaluation a inspecté la propriété.
* 5 % de dépréciation sur une maison de 1946 rénovée.
* Le tribunal conclut à une inconduite professionnelle.
* Évalué 100 000 $ à 300 000 $ de plus que les autres évaluateurs.
* Évalué à 985 000 $ ­– d’autres comparables valent moins de 700 000 $.
* Dommages-intérêts 170 800 $.

LEÇON À RETENIR : Expliquez votre MCD et la dépréciation. Portez attention aux prix « plafonds » comparables.

Compagnie d’assurances d’hypothèques Genworth Financial Canada c. Picard, 2017 QCCS 3267 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/h4x2d>>

# Portée – Pas d’assurance

CONTEXTE :

* Décision prise en 2018 sur une évaluation effectuée en 2008.
* Le CRA a évalué 4 parcelles + 145 acres aux fins de financement.
* Présumant une résidence unique, mais l’utilisation optimale exigeait la cosignature d’un AACI.
* L’évaluateur n’a pas lu la police assurance.
* La compagnie d’assurance a refusé la couverture.
* Le membre a vendu la firme d’évaluation avant la réclamation, mais il était toujours responsable.
* Dommages-intérêts demandés 485 000 $.

LEÇON À RETENIR : Lisez votre police assurance, refusez les contrats de service qui dépassent votre portée ou votre compétence.

Frontenac Mortgage Investment Corporation c. Pigeon-Roy Évaluation (Gatineau) ltée, 2018 QCCS 146 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hpz0p>>

# Portée d’un évaluateur

CONTEXTE :

* Maison et atelier à Fort Nelson, C.-B.
* L’évaluateur n’est pas architecte, ingénieur, métreur ou inspecteur en bâtiment.
* Les rapports des évaluateurs sont des preuves d’opinion sur la valeur marchande.
* « Évidemment, les différences d’opinions entre évaluateurs sont tristement célèbres. »

LEÇON À RETENIR : Utilisez des photos et des rapports de bonne qualité et notez les limites de votre expertise en tant qu’évaluateur.

Haven Invt. Ltd. v. Harper, 1986 CanLII 728 (BC CA), <<http://canlii.ca/t/210lg>>

Cari-Van Hotel Ltd. v. Globe Estates Ltd., 1974 CanLII 1686 (BC SC), <http://canlii.ca/t/gbl3c>

# Rapports périmés

CONTEXTE :

* Les évaluations doivent être entièrement lues.
* Le défaut de fournir un rapport exhaustif discrédite sa valeur.
* Les rapports désuets ou périmés (2 à 5 ans) sont de peu d’utilité.
* Lorsqu’un administrateur judiciaire met en vente une propriété, une vente est un meilleur indicateur qu’une évaluation.

Royal Bank of Canada v. Atlas Block Co. Limited, 2014 ONSC 1531 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/g63g6>>

À FAIRE

426008 B.C. Ltd. v 0742848 B.C. Ltd., 2018 BCSC 1475 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/htr7c>>

# Placements hypothécaires consortiaux

<https://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/Tier-1-case-commentary.docx>

[Barkley v. Tier 1 Capital Management Inc., 2018 ONSC 3224](https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2018/2018onsc3224/2018onsc3224.html?resourcelibrary)

[Barkley v. Tier 1 Capital Management Inc., 2018 ONSC 1956](https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2018/2018onsc1956/2018onsc1956.html?resourcelibrary)

[Barkley v. Tier 1 Capital Management Inc., 2019](https://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2019/2019onca54/2019onca54.html?resourcelibrary)

[Madryga v. Fortress Real Capital Inc., 2017](https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2017/2017onsc4792/2017onsc4792.html?resourcelibrary)

[McDowell and Aversa v. Fortress Real Capital Inc., 2017](https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2017/2017onsc4791/2017onsc4791.html?resourcelibrary)

# Zonage

CONTEXTE :

* Pas de comparables – « Pourquoi ne l’avez-vous pas dit dans votre rapport ? »
* Le zonage était inexact; la visite de 10 minutes à l’hôtel de ville pour vérifier le zonage correct était une erreur inexcusable.
* L’évaluateur ne s’est pas renseigné sur l’eau potable ou domestique.
* L’évaluation est insouciante, mensongère et irresponsable. C’est une surévaluation grossière et son auteur a été bien en deçà de la norme de diligence que la loi exige d’un évaluateur professionnel.
* Dommages-intérêts 303 546 $, plus 8,75 % d’intérêt.

LEÇON À RETENIR : Vérifiez le zonage et les services publics.

Esselmont v. Harker Appraisals Ltd., 1979 CanLII 355 (BC SC), <<http://canlii.ca/t/23ckc>>

*À CONSIDÉRER*

[Tri City Capital Corp. v. 0847925 B.C. Ltd., 2016 BCSC 369 (CanLII)](http://canlii.ca/t/gnl4n)

* + Évaluations sommaires moins fiables que les évaluations complètes.

<https://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2019/2019bcsc739/2019bcsc739.html>

# AJOUTER le cyberrisque australien ?

* Juin 2019 : LandMark White, une firme d’évaluation australienne cotée en bourse, annonçait une brèche de données, sa deuxième en 2019.
* La première cyberattaque a vu des informations sur les clients publiées sur le « Web caché ».
* La seconde cyberattaque a vu des documents de la firme affichés sur la plate-forme américaine de partage de fichiers SCRIBD.
* Après la première attaque, la Bourse australienne a suspendu la négociation de ses actions. (La firme a déclaré que le coût du premier incident diminuerait ses revenus de 7 000 000 $ AU).