



Étude de cas : 2023-03

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 12 avril 2023

Résumé général :

Dossiers ouverts - Dossier 1 : 13 mai 2022, et Dossiers 2 et 3 : 8 septembre 2022

Un consommateur a logé une plainte en mai 2022. En septembre 2022, le plaignant a logé deux autres plaintes liées au dossier de plainte de mai 2022.

Comme les trois plaintes étaient interreliées, la résolution les a toutes traitées ensemble.

Les trois dossiers de plainte concernaient un désaccord sur les estimations de la valeur marchande et sur les méthodes utilisées par le membre.

Après l'examen des rapports d'évaluation, on a conclu que les plaintes liées au choix des ventes comparables étaient sans fondement.

La plainte liée aux estimations finales de la valeur sortait du cadre d'examen des plaintes par l'ICE et ces parties des plaintes ont été rejetées.

Toutefois, l'examen des rapports d'évaluation a révélé plusieurs « enjeux soulevés » et des infractions aux NUPPEC, qui ont été traités par une entente de consentement à une sanction.

Dossier 1 - Détails du rapport :

Type de propriété : rural

But : estimer la valeur marchande la plus probable

Utilisation : établir une valeur pour le règlement d'un bien matrimonial

Certification : signée par un membre désigné AACI

Dossier 2 - Détails du rapport :

Type de propriété : commercial récréatif

But : estimer une valeur marchande

Utilisation : établir une valeur marchande pour un règlement de divorce

Certification : signée par un membre désigné AACI

Dossier 3 - Détails du rapport :

Type de propriété : terre agricole

But : estimer la valeur marchande la plus probable

Utilisation : pour un règlement de divorce

Certification: signée par un membre stagiaire et cosignée par un membre désigné AACI

Allégations du plaignant :

Les allégations du plaignant incluaient :

- Désaccord avec les estimations finales de la valeur
- Comparables inappropriés utilisés dans les rapports

Enjeux soulevés lors de l'examen des plaintes :**Dossier 1 :**

Les enjeux suivants soulevés ont été découverts suite à l'examen de cette plainte par l'ICE :

1. Envergure des travaux
2. Durée d'exposition
3. Dates conflictuelles dans les rapports
4. Aperçu limité du marché, mauvaise description des ventes de terres comparables
5. Contrôles incomplets de l'utilisation des terres
6. Défaut de décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service
7. Défaut de décrire les procédures d'évaluation
8. Raisonnement à l'appui des analyses et des achèvements
9. Valeur en bloc inexploquée

Dossiers 2 et 3 :

Les enjeux suivants soulevés ont été découverts suite à l'examen de cette plainte par l'ICE :

1. Envergure des travaux
2. Durée d'exposition
3. Dates conflictuelles dans les rapports
4. Aperçu limité du marché, mauvaise description des ventes de terres comparables
5. Contrôles incomplet de l'utilisation des terres
6. Défaut de décrire et d'analyser toutes les données pertinentes au contrat de service

- 7. Défaut de décrire les procédures d'évaluation
- 8. Raisonnement à l'appui des analyses et des achèvements

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions convenues des NUPPEC 2018 (s'appliquent aux trois dossiers) :

Règle 6.2.4 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit définir l'envergure des travaux requis pour réaliser le contrat de service.

Règle 6.2.5 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit fournir une analyse de la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande.

Règle 6.2.6 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit préciser la date réelle des analyses, opinions et conclusions du membre et préciser si l'opinion est courante, rétrospective, prospective ou une mise à jour.

Règle 6.2.8 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier ou de l'intérêt évalué.

Règle 6.2.11 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres.

Règle 6.2.14 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service.

Commentaire 7.15 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Description et analyse de toutes les données pertinentes au contrat de service

7.15.1 Le membre doit prendre les mesures raisonnables nécessaires pour s'assurer que l'information et les analyses fournies dans le rapport sont suffisantes pour permettre au client et aux autres utilisateurs prévus de bien comprendre le fondement de ses opinions et de ses conclusions.

7.15.2 Lorsqu'il recueille et vérifie les informations pertinentes, le membre doit le faire de façon conforme à la norme relative à l'« évaluateur raisonnable ».

Règle 6.2.15 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit décrire et appliquer les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle.

Règle 6.2.16 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation.

Commentaire 7.17 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Raisonnement

7.17.1 Un raisonnement exige un examen logique, des analyses et l'interprétation de données d'une façon qui appuie la conclusion quant à la valeur, qui n'induit pas le lecteur en erreur et qui est conforme à la norme relative à l'«évaluateur raisonnable ».

Règle 6.2.23 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit faire rapport de la valeur définitive de l'estimation.

Mesures disciplinaires convenues :

Pour le membre désigné AACI, afin de traiter les dossiers 1, 2 et 3.

Pour le membre stagiaire, afin de traiter le dossier 3 seulement.

1. **Article 5.35.1 - Réprimande** : Inscrite dans le dossier national de pratique professionnelle de l'Institut pour une période de cinq (5) ans.
2. **Article 5.35.2 - Éducation** : PPC 123 Ajustement dans la méthode de comparaison directe doit être complété avec succès, aux frais du membre, et doit inclure la réussite de l'examen final pas plus de six mois suivant la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.
3. **Article 5.35.3 - Examen par les pairs** : Deux rapports d'évaluation similaires de deux (2) ans au maximum doivent être soumis, le premier dans les quatre mois de la date d'application de l'entente de consentement à une sanction et le deuxième dans les trois mois d'un examen par les pairs réussi pour la première soumission.

Frais (article 5.38) :

Des frais n'ont pas été imposés.