



Étude de cas : 2023-05

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 19 mai 2023

Résumé général :

Dossier ouvert : 15 juillet 2022

Cette plainte a été logée par un consommateur.

L'examen de la plainte a permis de déterminer qu'il n'y avait pas d'enjeux de conformité aux NUPPEC en lien à la plainte visant le recours à des comparables incorrects dans le rapport. La grille de ventes comparables contenait les ventes comparables analysées aux fins du rapport.

L'examen de la plainte par l'ICE a permis de déterminer qu'il n'y avait pas d'infractions aux NUPPEC en lien à la plainte visant le choix des ventes comparables dans le rapport.

L'étendue de l'examen de la plainte par l'ICE ne couvre pas l'examen de l'estimation finale de la valeur. Cette partie de la plainte a été rejetée.

L'examen de la plainte a toutefois permis de découvrir quelques enjeux en découlant.

Détails du rapport :

Type de propriété : résidentiel

But : estimer la valeur marchande

Utilisation : financement d'une première hypothèque seulement

Certification : signée par un membre désigné CRA

Allégations découlant de la plainte :

1. Utilisation de comparables incorrects
2. Conclusion de la valeur insatisfaisante

Enjeux découlant de l'examen de la plainte :

L'examen de la plainte a permis de découvrir les enjeux suivants :

- Date réelle
 - Les dates réelle et d'inspection inscrites dans la lettre de transmission diffèrent de celles indiquées dans le rapport.

- Contrôles de l'utilisation des terres
 - L'utilisation des terres est présentée comme étant résidentielle seulement et cette référence est inadéquate.
- Durée d'exposition
 - Il n'y a aucune explication quant à l'analyse effectuée pour estimer comment/pourquoi la date d'exposition est indiquée.
- Utilisation optimale
 - Les cases sont cochées mais sans explications.
- Description insuffisante
 - Le rapport ne contient pas suffisamment d'explications pour décrire et analyser les données de sorte que le lecteur puisse comprendre la justification et l'analyse desdites données.
- Méthode des coûts
 - Les cases à cocher pour la MCD et la méthode des coûts sont toutes deux cochées.

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions aux NUPPEC 2020 :

Norme relative à la rédaction de rapports – Règle 6.2.5 Dans un rapport, le membre doit préciser la date réelle des analyses, opinions et des conclusions préciser si l'opinion est courante, rétrospective ou une mise à jour;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Règle 8.2.4 Dans un rapport, le membre doit préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres; [v. 9.3].

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Commentaire 9.3 – Contrôles de l'utilisation des terres

9.3.1 Les contrôles d'utilisation des terres, y compris le zonage, doivent être identifiés et leur incidence sur l'utilisation et sur la valeur marchande du bien immobilier doit être analysée. L'analyse doit tenir compte également de toute modification raisonnable et probable des contrôles de l'utilisation des terres, de la demande du point de vue économique, des possibilités d'adaptation matérielle du bien immobilier et des tendances du marché.

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Règle 8.2.1 Dans le rapport, le membre doit fournir une analyse de la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Règle 8.2.6 Dans le rapport, le membre doit définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale à la date réelle du rapport;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Règle 8.2.7 Dans le rapport, le membre doit décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Règle 8.2.8 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;

Mesures disciplinaires convenues :

1. **Article 5.35.3 : Examen par les pairs** : un rapport d'évaluation similaire datant d'au plus deux (2) ans doit être présenté dans les 30 jours suivant la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.
2. **Article 5.35.4 : Amende** : une amende de 750 \$ devra être versée dans les trente jours de la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.

Frais (article 5.38) :

Des frais n'ont pas été imposés.

Autres commentaires :

Les erreurs typographiques, les contradictions, les incohérences et les questions sans réponses sur le formulaire pourraient potentiellement faire en sorte que le lecteur mette en doute l'intégrité et la fiabilité du document. Ceci pourrait être évité en procédant à une correction d'épreuves attentive avant de présenter un rapport à votre client.

Tout défaut de fournir une analyse adéquate des données en appui aux conclusions dans le rapport résulte en un manque de confiance dans le rapport et ses conclusions.

Le conseil suivant a aussi été formulé en rapport à l'utilisation autorisée :

Bien que la chose ne soit pas obligatoire, les ratios terre/valeur sont recommandés et devraient être indiqués dans le rapport. L'inclusion d'un ratio terre/valeur aide à atténuer les dommages potentiels associés à toute réclamation qui pourrait en découler.