



Étude de cas : 2023-07

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 31 mai 2023

Résumé général :

Dossier ouvert : 21 février 2023

Cette plainte d'un membre contre un autre membre découle de l'examen du rapport d'évaluation par le plaignant pour un client qui était considéré comme un prêteur selon l'évaluation.

Le membre n'a pas démontré qu'il avait les connaissances requises sur la façon d'aborder une propriété résidentielle qui est encombrée pour la zone. Le rapport ne donnait pas les explications / détails adéquats sur les conditions courantes du marché, le zonage, l'utilisation optimale, la méthode de coût, l'ajustement des ventes et l'analyse dans la méthode de comparaison directe.

Le processus de résolution des plaintes de l'ICE ne peut arbitrer la valeur et, à ce titre, l'allégation de la plainte visant la conclusion sur la valeur a été rejetée.

Détails du rapport :

Type de propriété : résidentiel

But : estimer la valeur marchande, sous réserve de l'hypothèse extraordinaire :

L'estimation finale de la valeur présume que les plans et devis fournis par le propriétaire / constructeur sont complétés à 100 %.

Utilisation : financement d'une première hypothèque

Certification : signée par un membre désigné CRA

Allégations du plaignant :

La conclusion sur la valeur est exagérée.

Le rapport est trompeur.

Enjeux soulevés lors de l'examen de la plainte :

Les enjeux suivants ont été révélés suite à l'examen de la présente plainte par l'ICE :

1. Limiter l'utilisation et l'utilisateur du rapport en l'indiquant clairement.

2. La durée d'exposition n'est pas adéquatement documentée.
3. Absence d'analyse des conditions courantes du marché.
4. Description trompeuse du voisinage et de la conformité de la propriété visée au voisinage.
5. Description trompeuse et inadéquate de la remise et de son « coût » par rapport à la « valeur estimée ».
6. Les contrôles de l'utilisation des terres n'ont pas réussi à expliquer comment la nouvelle « maison encombrée » et la « remise » se conforment.
7. L'analyse de l'utilisation optimale est inadéquate.
8. Les méthodes de coût et de comparaison directe sont inadéquates et incluent plusieurs déclarations et estimations trompeuses.
9. La conciliation ne comprend pas les raisons de la conclusion.

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions convenues aux NUPPEC 2022 :

Commentaires 5.2 de la Norme d'éthique - Rapport trompeur

5.2.1 - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de produire, d'utiliser ou de permettre à d'autres personnes d'utiliser, à n'importe quelle fin, un rapport que le membre sait (ou devrait savoir) être fautif, erroné et/ou trompeur.

5.2.2 - Un rapport trompeur peut être causé par omission ou commission et peut résulter d'une seule erreur majeure ou de plusieurs petites erreurs qui, dans l'ensemble, contribuent à un rapport jugé trompeur.

Règle 6.2.1 de la Norme de rédaction de rapports - Dans un rapport, le membre doit préciser le nom du client et de l'utilisateur prévu.

Règle 6.2.2 de la Norme de rédaction de rapports - Dans un rapport, le membre doit préciser l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions.

Norme d'évaluation de biens immobiliers

Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports [v. sections 6, 7], et doit :

Règle 8.2.1 - fournir une analyse de la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande.

Règle 8.2.3 - préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier.

Règle 8.2.4 - préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres.

Règle 8.2.6 - définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale à la date réelle du rapport.

Règle 8.2.9 - préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation.

Règle 8.2.15 - examiner et concilier les données, analyses et conclusions de chaque méthode d'évaluation dans l'estimation finale de la valeur.

Mesures disciplinaires convenues :

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 : 123, Soutien à l'ajustement dans la méthode de comparaison directe à compléter avec succès, aux frais du membre, et devant inclure la réussite de l'examen final au plus tard six mois après la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.
3. **Article 5.35.3** - Examen par les pairs : Un rapport d'évaluation similaire de deux (2) ans au maximum doit être soumis dans les 30 jours de la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.
4. **Article 5.35.4** - Amende : Une amende, d'un montant de 500 \$, doit être payée dans les 30 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.