



Étude de cas : 2023-11

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 7 juillet 2023

Résumé général :

Dossier ouvert : 12 février 2021

La présente plainte a été logée par un avocat représentant plusieurs plaignants dans une poursuite contre le client nommé dans le rapport d'évaluation visé par la plainte. La demande introductive allègue que le client nommé dans le rapport d'évaluation a détourné des fonds investis dans des aménagements immobiliers pour achever une maison privée.

Le membre a fourni le rapport d'évaluation pour la maison privée, qui a été soumis au tribunal par le client nommé dans le rapport d'évaluation dans le cadre d'un affidavit.

Le membre a demandé et obtenu une mise en suspens. Une fois confirmé qu'il n'y avait pas de développement, nouveau ou courant, dans l'affaire civile en cours, le dossier a été retiré de la mise en suspens et l'examen de la plainte par l'ICE a repris.

Le membre a accepté de conclure dans la partie inférieure d'une fourchette de valeurs, en raison des conditions du marché à venir et en prévision de vendre la propriété à des conditions forcées. Lorsque questionné par l'ICE, le membre n'a pas défini adéquatement les circonstances d'une valeur de vente forcée liée à la valeur marchande.

Détails du rapport :

Type de propriété : résidentiel exécutif

But : estimer la valeur marchande

Utilisation : estimer la valeur marchande à des fins comptables seulement

Certification : signée par un membre désigné CRA

Allégations du plaignant :

La plainte inclut les préoccupations suivantes :

La conclusion sur la valeur favorise le besoin du propriétaire d'une vente forcée, menant à une conclusion TROMPEUSE et, spécifiquement, il semble que l'évaluation ne se conformerait pas à l'article 4.2 des NUPPEC, qui décrit la conduite suivante comme contraire à l'éthique :

Règle 4.2.2 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de se comporter sciemment de manière à porter atteinte à son propre statut professionnel ou à la réputation de l'Institut, à la profession d'évaluateur ou à un autre membre.

Règle 4.2.3 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre d'agir sciemment de façon trompeuse.

5.2 - 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.

Règle 4.2.4 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre d'agir de façon frauduleuse.

Règle 4.2.5 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de produire sciemment un contrat de service qu'un évaluateur raisonnable ne pourrait pas appuyer.

Règle 4.2.12 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre d'accepter un contrat de service qui est conditionnel au résultat.

5.11 - Situations conditionnelles

5.11.1 Il est contraire à l'éthique professionnelle d'accepter, pour un contrat de service professionnel, à l'exclusion d'un service de conseil, une rémunération qui est conditionnelle :

5.11.1.i à la déclaration d'une valeur préétablie;

5.11.1.ii à l'indication d'une valeur qui favorise le client comme résultat d'une mauvaise influence;

5.11.1.iii au montant de l'estimation de la valeur (c.-à-d. ad valorem);

5.11.1.iv à l'atteinte d'un résultat stipulé; ou

5.11.v à la réalisation d'un événement subséquent directement lié à l'opinion sur la valeur.

Enjeux soulevés lors de l'examen de la plainte :

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

1. Identifier le client et l'utilisateur prévu par leur nom
2. Utilisation prévue
3. Contrôles de l'utilisation des terres
4. Explication de l'exclusion de toute procédure d'évaluation pertinente

5. Explications appuyant les analyses, opinions et conclusions de chaque méthode d'évaluation
6. Formulaire 0118 périmé utilisé
7. Défaut de se conformer aux documents constitutifs de l'ICE

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions convenues aux NUPPEC 2018 (édition en vigueur le 1^{er} août 2018) :

Définition 2.53 - RAPPORT :

Toute communication, écrite ou orale, d'un service professionnel transmise au client ou à l'utilisateur prévu dans le cadre d'un contrat de service.

Remarque 1 : Les présentes normes ne dictent pas le format ou le style des rapports. Le contenu concret des rapports détermine leur conformité aux NUPPEC. *Cependant, lorsque vous utilisez un formulaire créé et publié par l'ICE, un membre doit utiliser le formulaire le plus récent publié par l'ICE.*

Remarque 2 : Les types de rapports peuvent inclure les rapports sur formulaires, des rapports narratifs brefs et concis ou des rapports détaillés et plus compréhensifs en formats complets ou d'ébauche.

Règle 4.2.1 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de ne pas sciemment se conformer aux statuts, règlements, normes, politiques, et au programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'Institut.

Règle 4.2.2 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de se comporter sciemment de manière à porter atteinte à son propre statut professionnel ou à la réputation de l'Institut, NUPPEC ou à un autre membre.

Règle 6.2.1 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans son rapport, le membre doit préciser le nom du client et de l'utilisateur prévu.

Commentaire 7.2 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Client et utilisateur prévu

7.2.1 Le client est la personne ou organisation pour laquelle le membre rend ou accepte de rendre ses services professionnels.

Règle 6.2.2 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans son rapport, le membre doit préciser l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions.

Commentaire 7.3 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Utilisation prévue

7.3.2 L'utilisation prévue des opinions et conclusions, telle qu'établie par le client, doit être énoncée dans le rapport d'évaluation.

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

Commentaire 7.12 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Contrôles de l'utilisation des terres

7.12.1 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.

Règle 6.2.15 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans son 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 son 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 ».

Mesure disciplinaire convenue :

1. **Article 5.35.2 - Éducation :** PPC 115, Examen d'évaluation 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.

Frais (article 5.38) :

Des frais de 500 \$ ont été imposés.