



Résumé de cas : 2024-02

Date d'audience du sous-comité d'appel : 22 avril 2022

Résumé général

Dossier ouvert le : 18 septembre 2018

Décision du sous-comité d'arbitrage : 21 octobre 2021

Demande d'appel : 22 décembre 2021

Le dossier fait suite à une plainte déposée par un prêteur hypothécaire concernant la surestimation, l'hypothèse que la propriété pourrait être développée, l'historique inexact des ventes, l'absence d'inspection, la description inexacte des caractéristiques de la propriété et des conditions nuisibles, dans un rapport d'évaluation préparé par **Carlo Esposito, P. App, AACI**, membre de l'ICE. Le plaignant a déclaré s'être appuyé sur l'évaluation pour acheter un intérêt partiel dans une troisième hypothèque.

L'examen du rapport par l'ICE a révélé d'autres problèmes liés à la durée d'exposition, aux contrôles de l'utilisation des terres et à l'utilisation de l'eau : La durée d'exposition, les contrôles de l'utilisation des terres, l'utilisation optimale, la description et l'analyse des données, et un rapport trompeur en raison d'un ensemble d'erreurs dans le rapport.

Allégations de la plainte

1. Surévaluation
2. Hypothèse selon laquelle la propriété pourrait être développée
3. Historique inexact des inscriptions de vente
4. Pas d'inspection
5. Description inexacte des caractéristiques du bien et des conditions nuisibles

Préoccupations résultant de l'examen de la plainte

1. Durée d'exposition
2. Contrôles de l'utilisation des terres
3. Utilisation optimale
4. Description et analyse des données

5. Rapport trompeur en raison d'un ensemble d'erreurs dans le rapport

Décision de l'appel du 27 mai 2022

Le sous-comité d'appel a confirmé la décision du sous-comité d'arbitrage datée du 21 octobre 2021 recommandant l'expulsion du membre de l'ICE.

Questions en appel

Après avoir examiné les observations des parties et la norme d'examen énoncée au règlement 5.29, le panel d'audience du sous-comité d'appel doit se pencher sur deux questions :

- 1) La décision selon laquelle le rapport du membre n'était pas conforme aux NUPPEC était-elle correcte ?
- 2) Si la réponse à la première question est positive, les sanctions et les amendes imposées sont-elles raisonnables ?

Justification

1) La décision selon laquelle le rapport du membre n'était pas conforme aux NUPPEC était-elle correcte ?

Le sous-comité d'appel a estimé que la décision du sous-comité d'arbitrage était correcte.

En ce qui concerne la décision selon laquelle le membre a enfreint la règle 4.3.3 de la Norme relative aux questions d'éthique des NUPPEC « Il est contraire à l'éthique pour un membre d'agir sciemment de manière trompeuse », le membre a admis, dans son témoignage oral devant le sous-comité d'appel, qu'il avait délibérément produit un rapport trompeur. Il a également admis qu'il savait que le rapport serait utilisé dans le cadre d'une tentative de fraude.

Le sous-comité d'arbitrage a conclu que le membre avait sciemment agi d'une manière trompeuse lorsqu'il a préparé un rapport trompeur. Le membre a admis qu'il avait donné au client « ce qu'il voulait », qu'il comprenait que le client était un prêteur, que dans ses instructions, le prêteur « imaginait ce qui pourrait arriver, si cela pouvait arriver », que l'absence d'ajustements aux ventes comparables dans le rapport n'était pas typique pour lui, et que le rapport aurait été différent s'il avait su qu'il allait être utilisé pour acheter une participation de 31 % dans un prêt hypothécaire de troisième rang. (NUPPEC 4.3.3).

Le règlement 5.29.4 stipule qu'une conclusion de fait ne peut être annulée par le sous-comité d'appel que s'il n'y a pas de preuve pour l'étayer ou si la conclusion de fait est autrement déraisonnable. Après avoir examiné la décision du sous-comité d'arbitrage, le sous-comité d'appel a estimé que le membre n'avait pas établi que les conclusions factuelles formulées par

le sous-comité d'arbitrage n'étaient pas étayées par des preuves ou qu'elles étaient par ailleurs déraisonnables.

Ce motif d'appel a échoué.

Le sous-comité d'arbitrage a conclu que le rapport d'évaluation n'indiquait pas toutes les hypothèses et les conditions limitatives et que l'hypothèse du rapport d'évaluation selon laquelle la propriété en question pourrait être aménagée en vue de la construction d'une résidence pour personnes âgées à plus forte densité était imprudente. En outre, le membre a utilisé l'expression « In State Viewed » tout au long du rapport, au lieu de décrire clairement l'hypothèse extraordinaire et les conditions hypothétiques invoquées, qui envisageaient une utilisation autre que celle qui existait. Le sous-comité d'arbitrage a estimé que cette déclaration était « clairement, trompeuse, peu claire et non étayée » (NUPPEC 2016, 6.29 et 7.9).

Après avoir examiné la décision du sous-comité d'arbitrage, le sous-comité d'appel a estimé que le membre n'avait pas établi que les conclusions factuelles tirées par le sous-comité d'arbitrage n'étaient pas étayées par les preuves ou qu'elles étaient autrement déraisonnables.

Ce motif d'appel a échoué.

2) Si la réponse à la première question est positive, les sanctions et les amendes imposées sont-elles raisonnables ?

Le sous-comité d'appel a conclu que la décision du sous-comité d'arbitrage d'imposer des sanctions est discrétionnaire et qu'elle ne peut donc pas être annulée à moins que le membre n'établisse que la décision est « manifestement déraisonnable ». Le sous-comité d'appel a estimé que la décision du sous-comité d'arbitrage n'était pas « manifestement déraisonnable ».

Tel que défini dans le Règlement consolidé, le rôle du sous-comité d'appel consiste à confirmer que la décision prise par le sous-comité d'arbitrage d'imposer certaines sanctions dans cette affaire n'est pas « manifestement déraisonnable ». Le règlement 5.29.3 précise qu'une décision « manifestement déraisonnable » est une décision prise de manière arbitraire, de mauvaise foi, dans un but inapproprié ou sur la base de facteurs totalement non pertinents. En tant que telle, la question pour le sous-comité d'appel n'était pas de savoir s'il y avait des facteurs atténuants ou aggravants à prendre en considération (c'était le rôle du sous-comité d'arbitrage), mais si le sous-comité d'arbitrage a agi de mauvaise foi ou a appliqué des considérations non pertinentes lorsqu'il a décidé d'imposer les sanctions qu'il a imposées.

Après avoir reconnu le membre coupable des violations des NUPPEC mentionnées ci-dessus, le sous-comité d'arbitrage a examiné les antécédents du membre en matière d'exercice professionnel - il avait déjà fait l'objet de trois mesures disciplinaires.

L'expulsion d'un membre est la mesure disciplinaire la plus sévère que l'Institut puisse imposer à un membre. Pour s'assurer que la mesure disciplinaire d'expulsion imposée au membre n'est

pas manifestement déraisonnable, le sous-comité d'appel a examiné les décisions d'expulsion rendues au cours des dernières années.

Le résumé a montré que l'expulsion est une mesure disciplinaire qui accompagne les infractions déontologiques graves, et qu'un dossier de mesures disciplinaires antérieures laisse présager des mesures disciplinaires plus sévères.

En l'espèce, le membre a été reconnu coupable d'avoir délibérément fourni un rapport trompeur, en sachant qu'il était susceptible d'être utilisé dans le cadre d'une fraude. Son dossier de membre indique que les mesures disciplinaires antérieures n'ont pas été suffisantes pour l'amener à fournir des services d'évaluation de façon professionnelle et éthique. Le sous-comité d'appel n'a trouvé aucune raison de conclure que les sanctions et les amendes imposées sont manifestement déraisonnables.

Frais

Les frais initiaux de 500 \$ prélevés dans la décision du sous-comité d'arbitrage et 500 \$ supplémentaires, soit un total de 1 000 \$ de frais, sont prélevés.

Décision d'arbitrage en date du 21 octobre 2021

Violations des NUPPEC 2014 (violations techniques) et des NUPPEC 2016 (violations de l'éthique)

Allégation n° 1 du plaignant : Normes canadiennes : aucune

L'allégation a été mise de côté parce qu'elle ne relevait pas du mandat du panel.

Allégation n° 2 du plaignant : Normes canadiennes (édition 2016)

Règle 6.2.9 de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Dans son rapport, le membre doit identifier toutes les hypothèses et les conditions limitatives (y compris les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives exceptionnelles) ; [voir 7.9, 16.28, 16.29, 16.30] ; et

Commentaire 7.9 Hypothèses et conditions limitatives (y compris les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives exceptionnelles de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers

7.9.4 Une condition limitative exceptionnelle fait référence à une modification ou à une exclusion nécessaire d'une règle qui peut diminuer la fiabilité du rapport. Il incombe au membre d'expliquer et de justifier cette nécessité dans le rapport et de conclure, avant d'accepter un contrat de service et d'invoquer une condition limitative exceptionnelle, que l'étendue des travaux appliqués aboutira à des analyses, des opinions et des conclusions crédibles et non trompeuses.

L'allégation a été **prouvée**.

Allégation n° 3 du plaignant : Normes canadiennes (édition 2016)

Règle 6.2.21 de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Dans son rapport, le membre doit analyser et commenter ce qui suit :

6.2.21.ii. toutes les ventes antérieures du bien, sous réserve de l'article 7.21.

L'allégation n'a pas été **prouvée**.

Allégation n° 4 du plaignant : Normes canadiennes : Aucune

L'allégation a été **prouvée**.

Allégation n° 5 du plaignant : Normes canadiennes : Aucune

L'allégation n'a pas été **prouvée**.

Problème découlant de l'allégation n° 6 : Normes canadiennes (édition 2016)

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

L'allégation a été **prouvée**.

Problème découlant de l'allégation n° 7: Normes canadiennes (édition 2016)

Règle 6.2.11 de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Dans son rapport, le membre doit identifier et analyser les contrôles de l'utilisation des terres [v. 7.11] ;

Commentaire 7.11 de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers

7.11.1 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 ; et

7.11.2 Un membre doit raisonnablement soutenir la probabilité et l'imminence d'un changement dans les contrôles de l'utilisation des terres lorsque l'utilisation optimale indique un changement dans les contrôles de l'utilisation des terres (par exemple, le rezonage ou le réaménagement).

L'allégation a été **prouvée**.

Problème découlant de l'allégation n° 8: Normes canadiennes (édition 2016)

Règle 6.2.13 de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Dans son rapport, le membre doit définir, analyser et résoudre la question de l'utilisation optimale ;

Commentaire 7.11 Utilisation optimale de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers

7.13.1 Le rapport doit contenir une opinion sur l'utilisation optimale du bien, à moins qu'une telle opinion ne soit pas nécessaire.

7.13.2 Si le but du contrat de service est de fournir une valeur marchande, le rapport doit

justifier l'opinion de l'utilisation optimale.

7.13.3 L'analyse de l'utilisation optimale du bien (comme si vacant et amélioré) et le raisonnement lui permettant d'en arriver à l'opinion et à la conclusion présentée, doivent correspondre au niveau de détail proportionnel à l'incidence de cet élément sur le résultat de l'estimation et en se fondant sur les différents facteurs à caractère juridique, physique et économique. [v. 7.13.4]

7.13.4 Comme les terrains sont généralement évalués comme s'ils étaient vacants et disponibles pour l'utilisation optimale, des avis sont requis tant pour :

7.13.4.i Le terrain comme s'il était vacant que pour

7.13.4.ii Le bien comme s'il avait fait l'objet d'améliorations. t

L'allégation a été **prouvée**.

Problème découlant de l'allégation n° 9: Normes canadiennes (édition 2016)

Règle 6.2.14 de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Dans son rapport, le membre doit décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service;

Commentaire 7.14 Description et analyse de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers

7.14.1 Le membre doit prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que les informations et les analyses fournies sont suffisantes pour que le client et les utilisateurs prévus comprennent correctement la raison d'être de l'opinion et des conclusions.

7.14.2 Les processus de collecte et de vérification des informations pertinentes doivent être effectués d'une manière conforme au test de l'« évaluateur raisonnable ».

7.14.3 Les trois méthodes pour évaluer exigent la collecte de données comparables. La décision relative à la pertinence d'étudier les données comparables et de vérifier les données dépendra de la portée du contrat de service et doit se conformer à la norme relative à l'« évaluateur raisonnable ».

L'allégation a été **prouvée**.

Problème découlant de l'allégation n° 10: Normes canadiennes (édition 2016)

Règle 4.3.3 de la Norme relative aux questions d'éthique Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre d'agir sciemment de façon trompeuse; [v. 5.3, 16.2.1];

Commentaire 5.3 Rapport trompeur de la Norme relative aux questions d'éthique

5.3.3 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.

L'allégation a été **prouvée**.

Justification

Le panel a écouté attentivement le témoignage du membre, compte tenu de la gravité de l'allégation selon laquelle le rapport examiné était trompeur et que les hypothèses qu'il contenait étaient imprudentes. Le panel a compris sa responsabilité à l'égard de l'ICE, du public et des futurs clients du membre.

Les membres de l'ICE s'engagent à se conduire de manière à ne pas porter préjudice au public, à l'Institut ou à la profession d'évaluateur de biens immobiliers. L'expulsion est la décision la plus sévère qu'un sous-comité d'arbitrage puisse prendre, et elle doit être motivée par de bonnes raisons, car elle a un impact permanent sur l'avenir financier d'un membre.

Le membre a admis qu'il avait donné au plaignant, son client, ce qu'il voulait et que le rapport était conforme à la demande du plaignant. Le panel a relevé d'autres erreurs et omissions dans le rapport d'évaluation. Le membre peut avoir nuancé son opinion, mais tout dépend du caractère raisonnable des hypothèses concernant le rezonage.

Les membres sont tenus de connaître et de comprendre les NUPPEC et il est irresponsable de se fier aux instructions d'un client qui sont contraires aux NUPPEC ou à ce qui peut réellement se produire sur la propriété.

Mesures disciplinaires

1. **Section 5.36.2 : Suspension.** Une révocation temporaire des privilèges d'un membre de l'ICE. Le sous-comité d'arbitrage a décidé de suspendre les privilèges d'adhésion du membre à l'ICE, ce qui comprend l'utilisation du titre de membre AACI, É. Pro., ainsi que les droits et privilèges qui s'y rattachent, pour une période d'au moins un (1) an.

La sanction de suspension est inscrite de manière permanente dans le dossier de pratique professionnelle du membre.

2. **Section 5.36.4 : Expulsion.** L'expulsion d'un membre signifie la radiation d'un membre de l'ICE.

L'expulsion de l'ICE doit être inscrite et demeurer en permanence dans le dossier de pratique professionnelle du membre.

Frais

Des frais de 500 \$ ont été prélevés.