



# Le rôle de la connaissance de l'acheteur dans l'évaluation immobilière

► PAR MICHAEL TACHOVSKY, PHD. ET KRISTOPHER WILLIAMS



Michael Tachovsky, PhD



Kristopher Williams

De nombreux contrats de service d'évaluation, sinon la plupart, invoquent l'application des méthodes d'évaluation de coût, de revenu et de comparaison des ventes. Cependant, des questions complexes peuvent fréquemment se poser, impliquant des conditions favorables ou défavorables qui peuvent influencer la valeur d'un bien immobilier. Des conditions favorables, telles que la découverte de minéraux ou de pétrole sur des pâturages, peuvent entraîner une augmentation de la valeur. Des conditions préjudiciables, telles que des catastrophes naturelles ou une contamination de l'environnement, pourraient entraîner une diminution de la valeur. En résumé, le domaine de « l'évaluation complexe » implique des caractéristiques immobilières « atypiques » (*Règlement fédéral, partie 34.42*).

Lorsque des questions d'évaluation complexes se posent, l'élaboration d'une opinion sur la valeur peut présenter des défis et les données transactionnelles peuvent être limitées. Cependant, ce n'est pas un défi insurmontable. Les évaluateurs disposent de divers outils pour résoudre ce type de problème. En effet, de nombreuses techniques à la disposition des professionnels de l'évaluation immobilière sont accessibles dans la pratique, car les normes professionnelles ne limitent pas les données d'un évaluateur à des limites géographiques ou

## « Lorsque des données potentielles sont identifiées, une analyse des connaissances de l'acheteur peut être nécessaire pour déterminer si les acteurs du marché connaissent la condition mesurée. »

à des périodes spécifiques.<sup>1</sup> Cependant, lorsque des données potentielles sont identifiées, une analyse des connaissances de l'acheteur peut être nécessaire pour déterminer si les acteurs du marché connaissent la condition mesurée.

Faire des suppositions sur les connaissances de l'acheteur ou du marché peut aboutir à une opinion sur la valeur erronée et trompeuse.<sup>2</sup> Par exemple, un vendeur peut ne pas savoir que sa propriété est « contaminée » et la contamination peut ne pas être révélée. Bien que les acteurs du marché n'aient pas connaissance des problèmes de contamination, un évaluateur peut ultérieurement recevoir des preuves scientifiques et doit tenir compte du manque de connaissances de l'acheteur et du vendeur.

### Les connaissances dans le processus d'évaluation

La connaissance est un élément essentiel en économie, y compris sur les marchés immobiliers. Sur les marchés boursiers et immobiliers, on retrouve des devises telles que « la connaissance est le pouvoir » et « l'information est reine. » Ces marchés, ainsi que d'autres, sont influencés par le niveau de connaissance des acheteurs et des vendeurs.

Un aspect fondamental de l'évaluation est la définition de la valeur marchande, qui repose sur un acheteur et un vendeur tous deux bien informés, et qui est définie comme suit :

« Le prix le plus probable, à une date donnée, en espèces ou en termes équivalents à des espèces, ou en d'autres termes révélés avec précision, pour lequel les droits de propriété spécifiés devraient se vendre après une exposition raisonnable sur un marché concurrentiel dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant chacun avec prudence, **en connaissance de cause** et dans leur propre intérêt, et en supposant qu'aucun des deux ne subit de contrainte excessive. » (Appraisal Institute : *The Appraisal of Real Estate 15e édition*. **Nous soulignons.**)

Par définition, la valeur marchande exige que les acheteurs et les vendeurs agissent en connaissance de cause quant aux risques et aux incertitudes associés à un bien immobilier. Si le marché ou les acheteurs individuels sont mal informés, partiellement informés ou mal informés, alors cette connaissance altérée peut affecter les transactions du marché et le processus d'évaluation. Il existe quelques illustrations bien connues de ces principes. Par exemple, si les biens immobiliers sont vendus alors que les acheteurs et les vendeurs ignorent que le site détient d'importants droits miniers et réserves de pétrole, le prix de vente peut ne pas refléter sa juste valeur marchande. Le bien immobilier pourrait valoir beaucoup plus si les acheteurs et les vendeurs avaient connaissance de ces facteurs.

De même, si un acheteur n'est pas informé, le prix de vente du bien en question peut ne pas refléter la valeur marchande. Par exemple, si le bien est vendu alors que l'acheteur n'est pas informé, est

partiellement informé ou est mal informé d'un vice caché important, tel que le fait qu'il se trouve dans une zone inondable, le prix de vente peut ne pas correspondre au prix payé lorsqu'un acheteur est informé des risques potentiels d'inondation. En revanche, lorsque l'acheteur est bien informé des avantages, des risques et des incertitudes liés à la propriété et à l'occupation du bien, les effets, le cas échéant, d'une condition bénéfique ou préjudiciable se refléteraient généralement dans les données du marché transactionnel.

Ainsi, si un marché n'a pas connaissance d'une condition, cela ne signifie pas automatiquement que cette condition n'a pas d'impact sur la valeur marchande. Robinson et Lucas ont établi qu'un « évaluateur ne peut pas utiliser la transaction comme une vente dépréciée pour mesurer l'effet de la condition sur la valeur » si un acheteur n'a pas connaissance de la condition préjudiciable.<sup>3</sup> Cependant, l'Appraisal Institute a par la suite publié que « ces ventes révèlent effectivement l'effet de cette condition sur les prix et donc sur les valeurs sur ce marché particulier »<sup>4</sup> et, en outre, que « la norme de connaissance par rapport à laquelle cela est déterminé est la connaissance réelle des acheteurs et vendeurs typiques sur le marché. »<sup>5</sup>

## « Si le marché ou les acheteurs individuels sont mal informés, partiellement informés ou mal informés, alors cette connaissance altérée peut affecter les transactions du marché et le processus d'évaluation. »

## « Plutôt que de faire appel à l'ignorance, un professionnel de l'évaluation immobilière devrait étudier la connaissance de l'acheteur pour déterminer si un marché est bien informé de la nature et de l'étendue de la ou des conditions préjudiciables étudiées. »

L'anecdote de la « connaissance réelle » est dangereuse, car elle peut constituer une fausse prémisse lorsqu'un évaluateur reçoit des preuves contradictoires concernant une condition préjudiciable.

Contrairement à l'anecdote de la « connaissance réelle », des milliers de poursuites sont intentées chaque année pour réclamer des dommages-intérêts immobiliers pour la non-divulgation d'états préjudiciables. Dans ces procès, les propriétaires déclarent souvent : « Je n'aurais pas payé le même prix si j'avais été informé de la condition préjudiciable, » ou même : « Je n'aurais pas acheté la propriété si j'avais été informé de la condition préjudiciable. »

Le simple fait d'affirmer que la « connaissance réelle » reflète les normes de connaissance d'un marché n'est qu'un appel à l'ignorance, car il ne tient pas compte de la preuve contraire de l'existence d'une condition préjudiciable. Plutôt que de faire appel à l'ignorance, un professionnel de l'évaluation immobilière devrait étudier la connaissance de l'acheteur pour déterminer si un marché est bien informé de la nature et de l'étendue de la ou des conditions

préjudiciables étudiées, car la 15<sup>e</sup> édition susmentionnée stipule également que « les évaluateurs vérifient les informations auprès d'une partie à la transaction pour s'assurer de leur exactitude et pour mieux comprendre la motivation derrière chaque transaction. »<sup>6</sup>

### Lois, exigences et médias en matière de divulgation

Bien qu'il puisse y avoir des exigences légales en matière de divulgation, il faut être conscient d'une condition pour la divulguer. Même si quelqu'un est conscient, il se peut qu'il ne comprenne pas pleinement les risques et les incertitudes liés à une divulgation appropriée. Une analyse des divulgations de transfert ou des vérifications avec les participants à la transaction sont deux moyens d'étudier la connaissance de l'acheteur.

Certaines conditions préjudiciables sont évidentes. Par exemple, un incendie de forêt récent aura probablement des zones brûlées (pendant un certain temps) qui serviront d'indicateurs visuels aux acteurs du marché. Néanmoins, certaines questions environnementales peuvent être moins évidentes pour les acteurs du marché, car les indicateurs généraux de préjudice peuvent être absents. Par exemple, les contaminants eux-mêmes peuvent être incolores, inodores et insipides. Même si certains indicateurs de préjudice existent, la prise de conscience du marché de la condition préjudiciable peut encore faire défaut, car les indicateurs de préjudice peuvent ne pas être reconnus par tous les acteurs du marché.

Les professionnels de l'évaluation immobilière doivent être prudents lorsque des termes généraux tels que « conscience du public » et « conscience de la communauté » sont utilisés pour décrire la sensibilisation à une propriété spécifique. Ces termes généraux peuvent être trompeurs.

Par exemple, un membre du grand public ou d'une communauté peut être informé qu'un incendie s'est déclaré à Malibu, en Californie ; néanmoins, cela ne suffit pas à lui permettre de savoir si une propriété spécifique a été détruite par le feu.

En outre, la couverture médiatique de l'état d'une propriété ne crée pas nécessairement un marché informé pour les raisons suivantes : un pourcentage limité de la population peut lire ou regarder les informations locales, la couverture médiatique d'un sujet peut être limitée dans le temps et ne couvrir que pendant une courte période, les acheteurs extérieurs à la région sont moins susceptibles d'avoir été témoins d'informations locales sur le sujet, et les médias peuvent ne pas divulguer l'état spécifique de la ou des propriétés.

Ainsi, un professionnel de l'évaluation immobilière doit veiller à ne pas supposer que la simple existence d'une attention médiatique indique une connaissance publique généralisée.<sup>7</sup> Il ne suffit pas de s'appuyer sur la couverture médiatique, car celle-ci n'indique pas si les acteurs réels du marché avaient cette connaissance.

## « Les professionnels de l'évaluation immobilière devraient être prudents lorsque des termes généraux tels que « conscience du public » et « conscience de la communauté » sont utilisés pour décrire la sensibilisation à une propriété spécifique. »



## « En l'absence d'indices défavorables et de sensibilisation du marché à la situation préjudiciable dans une zone à l'étude, les professionnels de l'évaluation immobilière peuvent envisager des techniques telles que des études de cas, des enquêtes et des analyses documentaires pour mesurer les effets du risque, le cas échéant, sur la valeur des biens. »<sup>8</sup>

De plus, en l'absence d'indices défavorables et de sensibilisation du marché à la situation préjudiciable dans une zone à l'étude, les professionnels de l'évaluation immobilière peuvent envisager des techniques telles que des études de cas, des enquêtes et des analyses documentaires pour mesurer les effets du risque, le cas échéant, sur la valeur des biens.<sup>8</sup>

### Difficultés à identifier les acheteurs avertis

La difficulté d'identifier des acteurs du marché bien informés a été abordée dans divers scénarios d'évaluation complexes, y compris les expropriations partielles pour les pipelines. Par exemple, *Applications in Litigation Valuation: A Pragmatist's Guide* déclare :

« Il est toujours difficile de trouver des acteurs du marché bien informés pour donner plus de sens à ces interviews dans nos évaluations. Il est tout aussi difficile, voire encore davantage, de trouver des comparables de ventes sur le marché à utiliser pour quantifier notre ajustement après expropriation pour avoir une servitude de pipeline sur la propriété évaluée. » (Traduction)

Dans le *Appraisal Journal*, lettres à la rédaction, hiver 2006, un acheteur d'un appartement en copropriété qui avait fait l'objet d'un procès a exprimé sa prudence quant à la simple présomption de connaissance de l'acheteur en raison de l'existence de lois sur la divulgation et des exigences du *Code of Ethics and Standards of Practice* des agents immobiliers. Avant l'achat de l'appartement, il y avait des problèmes dans un procès qui ont été résolus par l'association des propriétaires, tels que l'absence de pare-feu et un système de toiture défectueux ; cependant, l'acheteur a noté que les problèmes à l'origine du procès n'étaient pas observables lors d'une inspection typique. L'acheteur a indiqué qu'il avait mené autant d'enquêtes que possible avant de faire une offre, notamment en lisant les plaintes relatives à l'impôt foncier déposées au bureau de l'évaluateur, en interrogeant ses futurs voisins potentiels et en posant des questions au gestionnaire de l'association des propriétaires. Personne dans le complexe n'avait déposé de plainte pour l'impôt foncier en raison d'une perte de valeur attribuable à des systèmes de construction défectueux ; ni les voisins potentiels, ni les agents immobiliers, ni le gestionnaire de l'association des propriétaires n'avaient révélé les systèmes de construction défectueux ou le procès en instance. De plus, sur la fiche de divulgation du vendeur, qui était exigée par la loi, le vendeur avait répondu à toutes les

questions par « inconnu. » L'acheteur n'a eu connaissance des problèmes qu'après avoir acheté la propriété, lorsqu'une facture de l'association des propriétaires est arrivée pour les honoraires d'avocat pour le procès et après avoir assisté à une réunion de l'association des propriétaires.

Lorsqu'on étudie les données transactionnelles pour mesurer l'impact d'une condition bénéfique ou préjudiciable, le niveau de connaissance de l'acheteur au moment de la vente peut être un facteur critique. Un acheteur connaissant la condition mesurée peut prendre une décision éclairée en matière de prix. À l'inverse, si un acheteur est mal informé ou ignorant, il ne peut pas en tenir compte dans sa décision de prix.

### Déclarations de divulgation de transfert

La valeur marchande ne stipule pas qu'un acteur du marché doit avoir une « parfaite » connaissance d'une condition préjudiciable, mais les acteurs doivent être bien informés d'une condition préjudiciable pour qu'une transaction soit conforme à la définition de la valeur marchande, comme l'exige une transaction sans lien de dépendance.<sup>9</sup> Lorsque les participants sur un marché immobilier sont informés des influences environnementales (ou d'autres conditions), le prix des propriétés dans la zone à l'étude réagira ou non en fonction de la perception du risque et de l'impact potentiel des conditions.<sup>10</sup>

Robinson et Lucas suggèrent d'utiliser un questionnaire pour déterminer la connaissance que le marché possède d'une condition préjudiciable, en notant que leur proposition de questionnaire est distincte d'une enquête formelle.<sup>11</sup> De plus, la connaissance par l'acheteur d'un état préjudiciable peut également être étudiée en analysant les documents de transaction immobilière et le matériel de marketing, tels que les déclarations de divulgation de

transfert et les inscriptions MLS, lorsqu'ils sont disponibles. Si des transactions sont identifiées qui révèlent la nature et l'étendue de l'état préjudiciable, ces transactions peuvent être étudiées pour mesurer les impacts, le cas échéant, de la condition divulguée.

Les déclarations de divulgation de transfert fournissent des preuves du niveau de connaissance de l'acheteur concernant les différents états de la propriété au moment de la vente. Pour qu'un acheteur puisse prendre en compte un certain état de la propriété au moment de décider du prix, il doit en avoir connaissance. Si un acheteur n'est pas au courant ou ignore un certain état de la propriété, il ne peut pas en tenir compte. De même, si un évaluateur veut mesurer l'impact d'un état sur la valeur d'une propriété, il devrait analyser les ventes où les acheteurs étaient au courant d'un état similaire.

Lors de la collecte et de l'analyse des divulgations, les données peuvent révéler différents niveaux de connaissance des acheteurs concernant certaines conditions. Par exemple, une divulgation sur la contamination par les PFAS peut indiquer que « les PFAS ont été testés dans l'eau de puits, l'eau domestique a été raccordée à une source municipale. » Cependant, le vendeur ignorait que l'eau municipale contenait également des PFAS. Une autre divulgation peut indiquer que « les PFAS ont été testés dans l'eau de puits, l'eau domestique a été raccordée à une source municipale qui contient également des PFAS à un niveau supérieur à la MCL réglementaire. »

Bien que les deux divulgations mentionnent les PFAS, le niveau de connaissance transmis à l'acheteur est différent. Dans ces cas, un professionnel de l'immobilier peut envisager d'utiliser une analyse de classement pour catégoriser les données. Un exemple serait de regrouper les informations en trois catégories :

**Type 1 : Aucune information significative connue, Type 2 : Information positive, neutre ou ambiguë, et Type 3 : Information préjudiciable.** Idéalement, les transactions de type 3 donneront la meilleure indication des effets d'une condition donnée sur la valeur marchande.

### Conclusion

Les questions relatives à la connaissance de l'acheteur peuvent être un thème central dans l'évaluation complexe. Déterminer l'impact potentiel d'un panache de contaminants sur la valeur des propriétés ne peut se faire en comparant simplement les ventes à l'intérieur du panache à celles à l'extérieur du panache. Des recherches supplémentaires peuvent être nécessaires pour déterminer si les acheteurs étaient au courant de l'état de la propriété qu'ils ont achetée. Une façon d'étudier les connaissances de l'acheteur consiste à analyser les déclarations de transfert dans les transactions étudiées. En cas de manque de connaissances, un professionnel de l'évaluation immobilière peut envisager d'utiliser des techniques telles que des analyses documentaires, des enquêtes ou des études de cas pour mesurer les impacts sur la valeur marchande.

### Notes de fin

- <sup>1</sup> Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate, 15<sup>e</sup> édition* (Chicago, IL: 2020), 356.
- <sup>2</sup> Robinson et Lucas, "Seller Disclosure and Buyer Knowledge: How they Affect Market Value," *The Appraisal Journal* (printemps 2007): 139.
- <sup>3</sup> Robinson et Lucas, "Seller Disclosure and Buyer Knowledge: How they Affect Market Value," *The Appraisal Journal* (printemps 2007): 136.
- <sup>4</sup> Richard Roddewig (éditeur), *Valuing Contaminated Properties: An Appraisal Institute Anthology Volume II* (Appraisal Institute, 2014), 196.

<sup>5</sup> Richard Roddewig (éditeur), *Valuing Contaminated Properties: An Appraisal Institute Anthology Volume II* (Appraisal Institute, 2014), 196.

<sup>6</sup> The Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate, 15<sup>e</sup> édition* (Appraisal Institute, 2020), 358.

<sup>7</sup> Robinson et Lucas, "Seller Disclosure and Buyer Knowledge: How they Affect Market Value," *The Appraisal Journal* (printemps 2007): 135.

<sup>8</sup> Michael Tachovsky, "Environmental Dead Zones: The Evaluation of Contaminated Properties," *The Appraisal Journal* (printemps 2021): 104-117.

<sup>9</sup> Robinson et Lucas, "Seller Disclosure and Buyer Knowledge: How they Affect Market Value," *The Appraisal Journal* (printemps 2007): 137.

<sup>10</sup> Thomas O. Jackson, "Surveys, Market Interviews, and Environmental Stigma," *The Appraisal Journal* (automne 2004): 303.

<sup>11</sup> Robinson et Lucas, "Seller Disclosure and Buyer Knowledge: How they Affect Market Value," *The Appraisal Journal* (printemps 2007): 135.

### À propos des auteurs

Spécialisé dans l'évaluation complexe et les aspects économiques des dommages immobiliers, **M. Tachovsky** est un expert qui a publié de nombreux articles et développé des cours sur diverses questions immobilières complexes. [michaelt@landmarkresearch.com](mailto:michaelt@landmarkresearch.com)

**Kristopher Williams** est un expert immobilier général accrédité qui a mené des recherches sur diverses évaluations complexes et des contrats de service sur des diminutions de valeur. Ses recherches portent notamment sur l'environnement, la géotechnique, les défauts de construction, les catastrophes naturelles, l'expropriation, les scènes de crime et d'autres conditions impliquant une grande variété de types de propriétés. [kris@landmarkresearch.com](mailto:kris@landmarkresearch.com) 