

FAITS

**FAITS CONTRE
FICTION**

NE LAISSEZ PAS

CES QUATRE MYTHES SUR LA RESPONSABILITÉ DES ÉVALUATEURS

VOUS FAIRE TRÉBUCHER



PAR PETER T. CHRISTENSEN
avocat général de Administrators
& Insurance Services pour LIA, la
société qui gère le programme E&O
approuvé pour les évaluateurs par
l'Appraisal Institute.

*Réimprimé avec la permission de
l'Appraisal Institute des États-Unis*

Je suis inquiet de voir que certains mythes sur la responsabilité des évaluateurs ne disparaîtront peut-être jamais. Ces mythes sont répétés à tel point qu'ils sont fondamentalement acceptés comme des faits. J'ai rassemblé ici quatre des mythes les plus courants concernant la responsabilité des évaluateurs afin de tenter de les détruire une fois pour toutes.



MYTHE N° 1

Je n'ai pas de responsabilité personnelle pour mes évaluations parce que j'ai organisé mon entreprise comme une société à responsabilité limitée.

VÉRITÉ :

Bien que cela semble être une compréhension raisonnable des protections juridiques qui découlent de la création d'une entreprise à responsabilité limitée, cette affirmation est incorrecte. L'exploitation d'un cabinet d'évaluation sous la forme d'une société à responsabilité limitée, d'une société S ou d'un partenariat à responsabilité limitée peut être une décision commerciale intelligente. Le choix de la bonne forme d'entreprise dépend des circonstances personnelles et commerciales individuelles, chaque forme présentant des avantages

et des inconvénients liés à la fiscalité, à la planification de la retraite, aux investissements extérieurs et à la responsabilité financière. Cependant, la création d'une SARL, d'une société S ou d'une société à responsabilité limitée ne protège pas les évaluateurs de la responsabilité des réclamations concernant leur propre négligence professionnelle présumée. C'est l'évaluateur qui détient la licence; par conséquent, il est personnellement responsable du travail et peut être tenu responsable des erreurs professionnelles. Le cabinet lui-même a également une responsabilité potentielle, mais elle est indirecte par le biais du travail de son personnel, ce qui explique pourquoi il est courant de voir l'évaluateur qui a effectué l'évaluation et le cabinet d'évaluation désignés comme défendeurs dans des procès pour négligence professionnelle découlant d'évaluations déficientes. Cette dure vérité ne signifie pas que les évaluateurs doivent éviter d'organiser leur société en utilisant des formes d'entreprise à responsabilité limitée. Le choix de la bonne forme peut offrir des avantages fiscaux, de retraite et autres, comme indiqué précédemment. De plus, lorsque plusieurs évaluateurs travaillent au sein d'une même entreprise, une forme d'entreprise à responsabilité limitée servira à protéger l'évaluateur-propriétaire contre toute responsabilité personnelle pour la négligence professionnelle du travail d'un autre évaluateur, ainsi que contre d'autres responsabilités commerciales.

MYTHE N° 2

Les prêteurs exigent que les évaluateurs souscrivent une assurance erreurs et omissions parce qu'ils cherchent régulièrement à tenir les évaluateurs responsables des pertes sur prêts.

VÉRITÉ :

Quelques prêteurs et fournisseurs de services ont essayé de poursuivre systématiquement les évaluateurs pour les pertes sur prêts, mais ils ont échoué dans leurs efforts et ont découvert que ce n'était pas un bon plan d'affaires. L'expérience ratée la plus spectaculaire a été soutenue par Impac Mortgage Holdings, qui a autorisé des collecteurs tiers comme Llano Financing Group à

poursuivre plus de 500 évaluateurs entre 2014 et 2016. Le fait est que les prêteurs ne représentent qu'environ 30 % des réclamations déposées contre les évaluateurs. En général, les prêteurs ne poursuivent pas les évaluateurs pour compenser les pertes de prêts; ils intentent des poursuites lorsqu'ils estiment que la négligence d'un évaluateur était particulièrement flagrante et a clairement causé une perte. Par conséquent, les évaluateurs qui effectuent des évaluations résidentielles et commerciales pour les prêteurs ont principalement une assurance erreurs et omissions pour se protéger contre les réclamations déposées par les emprunteurs et les acheteurs de biens immobiliers lésés, qui représentent 60 à 65 % des réclamations actuelles.

MYTHE N° 3

Les seuls évaluateurs qui sont poursuivis sont ceux qui effectuent des évaluations pour des prêts hypothécaires.

VÉRITÉ :

L'origine de ce mythe est très probablement liée à la quantité importante de travaux d'évaluation effectués à des fins de prêt - plus il y a de travaux de prêt, plus le risque de responsabilité est élevé, dit-on. Cependant, plus de 20 ans de dossiers de réclamation des évaluateurs dans le programme d'assurance de LIA réfutent ce mythe. Le travail de témoin expert, le travail fiscal, le travail de succession et le travail d'arbitrage produisent tous des réclamations de responsabilité contre les évaluateurs. Dans un cas, un évaluateur agissant à titre d'expert a été poursuivi par son client parce que la victoire de ce dernier n'était pas assez gratifiante financièrement. Le client a affirmé dans un procès ultérieur en responsabilité professionnelle que l'évaluateur n'était pas suffisamment persuasif en tant qu'expert témoignant. Les évaluateurs doivent reconnaître qu'il existe un risque potentiel de responsabilité pour le travail hors prêt, car ne pas le faire augmente en fait leur risque.

MYTHE N° 4

Le risque de responsabilité des évaluateurs est hors de contrôle.

VÉRITÉ :

Certains évaluateurs voient un risque potentiel de responsabilité à chaque tournant, mais la réalité est que les prêteurs et les investisseurs hypothécaires poursuivent les évaluateurs en petit nombre - même au plus fort de la plus récente récession et crise hypothécaire. Dans la plupart des cas, les prêteurs et les investisseurs absorbent leurs pertes ou se poursuivent entre eux. Il y a également des évaluateurs qui pensent que le travail d'évaluation à des fins de litige doit comporter un risque de responsabilité - un raisonnement qui n'est pas sans rappeler celui de ceux qui pensent que le travail de prêt entraîne de nombreuses réclamations. Par exemple, les évaluateurs qui effectuent des évaluations pour des cas de condamnation peuvent avoir des craintes de responsabilité ancrées dans la croyance qu'ils seront poursuivis s'ils servent de témoin expert pour une agence gouvernementale et que le propriétaire dont le terrain est condamné est mécontent de l'évaluation. Bien que ces poursuites se produisent - et les évaluateurs ont raison de faire preuve de prudence et de se protéger - la réalité est que ces types de réclamations ne sont pas et n'ont jamais été hors de contrôle. Certains contrats de service d'évaluation sont-ils plus risqués que d'autres? Certainement.

Il existe trois domaines qui génèrent un nombre démesuré de réclamations (par rapport au volume de contrats de services qu'il représente) :

- Les évaluations utilisées dans les déclarations d'offre, les documents de vente ou les prospectus pour les investissements en actions dans la propriété concernée.
- Les évaluations utilisées à l'appui des déductions fiscales fédérales pour les servitudes de conservation et de façade de bâtiments.
- La déclaration de l'avancement des travaux de construction par les évaluateurs aux fins des déboursements de prêts à la construction.

Si vous travaillez dans l'un de ces trois domaines, prenez garde et connaissez vos risques. Cependant, le risque global de responsabilité pour les évaluateurs est gérable, et les craintes en matière de responsabilité ne devraient pas vous décourager d'accepter un contrat de service pour lequel vous êtes qualifié. ▀