



## Résumé de cas : 2024-04

Date d'audience du sous-comité d'arbitrage : 10 avril 2024

### Résumé général

#### Dossier ouvert le : 3 février 2023

Le rapport décrit une résidence unifamiliale d'un étage située sur un terrain de moins de 10 acres. La résidence de moins de 1 000 pieds carrés avait 25 ans et y était décrite comme étant « dans un état moyen ».

Le plaignant a fourni une copie d'un rapport d'évaluation réalisé sur le bien en question, préparé par un membre stagiaire et cosigné par un membre CRA. Seul le membre stagiaire a inspecté le bien en question. Les deux membres étaient correctement inscrits dans le registre de cosignature des stagiaires.

Avant le règlement de la plainte, le membre stagiaire a démissionné de l'ICE. Par conséquent, le dossier a été résolu par une décision du sous-comité d'arbitrage.

### Allégations de la plainte

La plainte contenait les préoccupations suivantes :

1. Compétence géographique
2. Date incorrecte de signature du rapport dans la certification
3. Erreurs dans la description de la résidence principale et des dépendances
4. Analyse incorrecte du zonage et de l'utilisation optimale
5. Erreurs dans la description de l'objet et des ventes comparables dans la méthode de comparaison directe
6. Problème de comparabilité d'une vente utilisée dans la méthode de comparaison directe avec le bien en question
7. Historique des ventes communiqué de manière incorrecte

### Problèmes découlant de l'examen de la plainte

Le rapport n'est pas conforme à la norme d'un évaluateur raisonnable.

## Décision du sous-comité d'arbitrage en date du 16 juillet 2024

### Violations des NUPPEC 2020 :

**Règle 8.2.3 de la Norme relative aux activités d'évaluation immobilière** Préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier;

**Règle 8.2.4 de la Norme relative aux activités d'évaluation immobilière** Préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres;

**Règle 8.2.6 de la Norme relative aux activités d'évaluation immobilière** Définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale à la date réelle du rapport;

**Règle 8.2.9 de la Norme relative aux activités d'évaluation immobilière** Préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation;

**Règle 8.2.14 de la Norme relative aux activités d'évaluation immobilière** Analyser et commenter:

8.2.14.ii toutes les ventes antérieures du bien sujettes aux exigences de la section 9.13;

**Règle 4.2.5 de la Norme relative aux questions 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;

## Mesures disciplinaires

**Section 5.35.2 Formation.** Compléter le cours CPD 132, More than just Form-Filing: Creating Professional Residential Appraisal.

**Section 5.35.3 Examen par les pairs.** Un examen par les pairs est un examen de conformité des services professionnels effectué conformément au programme d'examen par les pairs de l'Institut.

## Frais

Des frais de 500 \$ ont été prélevés.

## Autres commentaires

Le sous-comité d'arbitrage a conclu que :

- L'enquête de l'ICE n'a pas permis d'étayer les allégations de la plainte relatives à :
  - Compétence géographique
  - Date incorrecte de signature du rapport dans la certification

- Le rapport contenait des erreurs concernant la résidence et la dépendance et il n'y avait pas de documents de travail à l'appui de la zone du site.
- Le zonage indiqué ne permettait pas l'utilisation existante.
- Le rapport ne reflétait pas avec précision certains détails concernant les données de ventes comparables.
- La nouvelle estimation du coût de remplacement de la résidence n'était pas étayée par les données du dossier de travail.
- L'historique des ventes est inexact.
- Le rapport n'était pas conforme à la norme d'un évaluateur raisonnable.