



Résumé de cas : 2023-16

Date de mise en œuvre de l'entente de consentement à une sanction : 9 septembre 2023

Résumé général :

Dossier ouvert le : 2 mai 2023

La plainte est basée sur un rapport concernant une maison unifamiliale préparé pour la division de biens matrimoniaux.

La question de la plainte liée à la conclusion sur la valeur dans le rapport n'entre pas dans le champ d'application d'un examen des plaintes par l'ICE. L'examen du rapport ne révèle aucune preuve de fraude.

Dans la méthode de comparaison directe, le bien en question est identifié comme une structure « liée » et les ventes comparables sont identifiées comme similaires. Le dossier fourni par le membre indique que le bien en question et les ventes comparables n'étaient pas des structures liées.

Le rapport contient plusieurs erreurs, inexactitudes et déclarations contradictoires :

- La page de couverture du rapport identifie le propriétaire du bien comme un emprunteur, ce qui impliquerait que l'utilisation prévue pourrait être une fonction de financement; cependant, à la première page du rapport, il est indiqué que le rapport concerne le règlement d'un divorce.
- La lettre de transmission mentionne les « Uniform Canadian Standards of Professional Appraisal Practice » plutôt que les « Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice ».
- La lettre de transmission indique que la conclusion sur la valeur est la valeur marchande, mais les informations figurant dans la grille de vente de la méthode de comparaison directe indiquent qu'il s'agira d'une vente forcée.
- Le rapport indique que la méthode des coûts n'est pas utilisée, alors que l'addendum à la méthode des coûts est inclus.
- La taille de la structure est mal indiquée. Le dossier de travail indique deux tailles différentes, qui diffèrent toutes deux de la taille indiquée dans le rapport.
- Utilisation de l'addendum relatif aux utilisations limitées et aux conditions nuisibles limitées.

Le rapport ne contient pas d'analyse adéquate. L'explication de la méthode de

comparaison directe est incomplète, notamment en ce qui concerne les ajustements appliqués.

Détails du rapport :

Type de bien : Résidence unifamiliale

Objet : estimation de la valeur marchande

Utilisation : résolution d'un divorce

Certification : signé par : P. App., CRA

Allégations du plaignant :

- 1- Le plaignant n'est pas satisfait de la conclusion sur la valeur.
- 2- Le plaignant allègue que l'évaluation est frauduleuse.
- 3- Le plaignant pense que des éléments de comparaison inappropriés ont été utilisés pour formuler une conclusion.

Questions soulevées par l'examen de la plainte :

- 1- Entrée contradictoire concernant l'utilisation prévue
- 2- Utilisation erronée des NUPPEC
- 3- Contradiction entre la valeur marchande et la valeur de vente forcée
- 4- Une multitude de petites erreurs

Conditions de l'entente de consentement à la sanction

Violations convenues aux NUPPEC 2022 :

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.1 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;

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.2 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;

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.3 I Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre d'agir sciemment de façon trompeuse;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.7 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service;

Norme relative à la rédaction de rapports, Règle 6.2.2 Dans un rapport le membre doit préciser l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions;

Norme relative à la rédaction de rapports, Règle 6.2.3 Dans un rapport le membre doit Préciser l'objectif du contrat de service, y compris une définition pertinente de la valeur à déterminer, le cas échéant;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règle 8.2.7 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Règle 8.2.8 Lorsqu'il remplit un rapport d'évaluation d'un bien immobilier, un membre doit se conformer à la Norme relative à la rédaction de rapports et décrire et appliquer les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle;

Mesures disciplinaires convenues :

1. Section 5.35.2: Éducation : PPC 123, Soutien à l'ajustement dans la méthode de comparaison directe doit être complété avec succès aux frais du membre et doit inclure la réussite de l'examen final au plus tard 6 mois après la date de mise en œuvre de l'entente de consentement à la sanction.
2. Section 5.35.2: Éducation : PPC 132, Plus que simplement remplir des formulaires : Créer des rapports d'évaluation résidentielle professionnels doit être complété avec succès aux frais du membre et doit inclure la réussite de l'examen final au plus tard 6 mois après la date de mise en œuvre de l'entente de consentement à la sanction.
3. Section 5.35.4: Amende : une amende d'un montant de 1 500 dollars, à payer dans les trente jours suivant la date de mise en œuvre de l'entente de consentement à la sanction.

Frais (Section 5.38) :

Aucun frais réclamé.