



Résumé de cas : 2023-18

Date de mise en œuvre de l'entente de consentement à une sanction : 8 novembre 2023

Résumé général :

Dossier ouvert le : 23 janvier 2023

Ce rapport a été porté à l'attention de l'AIC par le biais d'une enquête de consommation qui n'a pas abouti à une plainte formelle. L'affaire a été transmise à un conseiller pour examen en tant que problème potentiel découlant d'une enquête sur une plainte, conformément au règlement 5.3 de l'ICE relatif à l'initiative de l'institut : Règlement 5.3 de l'ICE, Dépôt d'une plainte par l'Institut par suite d'une enquête.

L'affaire concernait un rapport d'évaluation établi pour une unité de copropriété de luxe. Le membre était un AACI mais s'est identifié comme membre stagiaire dans certaines parties du rapport.

Le rapport comportait différentes dates d'achèvement. La date est indiquée comme étant 2021 dans une partie du rapport et 2022 dans une autre.

Le rapport indique que le bien est « comme si achevé », alors que l'immeuble en copropriété a plus de dix ans. La phrase « Après achèvement à 100 % » ne figure pas après l'estimation de la valeur dans l'ensemble du rapport.

Le rapport fait référence à deux sociétés immobilières distinctes, ce qui prête à confusion et peut induire en erreur.

Il y a une confusion entre l'utilisateur prévu et le client dans le rapport. L'utilisateur prévu est identifié comme « J. Doe » et précise que « Tous les autres utilisateurs et/ou parties sont strictement interdits ». J. Doe est le propriétaire du bien et non un utilisateur prévu. Le rapport est adressé à « S. Body » sans aucune référence à son rôle dans l'affaire. L'identité du client et de l'utilisateur prévu n'est pas claire.

L'envergure des travaux fait référence à un non-membre qui fournit l'aide professionnelle de l'inspection. Ce non-membre avait été membre stagiaire de l'ICE dans le passé mais n'était pas un membre actif de l'ICE au moment de la rédaction du rapport. Le membre a supposé que le non-membre était toujours un membre en règle de l'ICE, mais ne l'a pas confirmé auprès du non-membre. Le membre a admis qu'il s'agissait d'un oubli de sa part.

Le condo a été évalué « comme si achevé » et le rapport indique que les travaux sont achevés à 97 %. L'objet du rapport est « l'estimation de la valeur marchande », mais aucun commentaire supplémentaire n'explique la nature exacte de l'estimation de la valeur. Le rapport comporte deux dates distinctes, indiquant 2021 dans un domaine et 2022 dans un autre.

Une valeur prospective doit être accompagnée d'une description précise des travaux qui ont été ou n'ont pas encore été effectués sur le bien. Le rapport ne contient qu'une description limitée de ces travaux. En outre, le rapport n'inclut pas la mise en garde « comme si les travaux étaient terminés » dans chaque cas où l'estimation de la valeur est exprimée. Le rapport indique que la durée d'exposition est « inférieure à 90 jours ». Cela ne correspond pas aux délais d'exposition réels des ventes comparables, qui varient de moins de dix jours à environ 40 jours.

Le rapport renvoie à un addendum pour une discussion sur le « site » et le « quartier », mais il s'agit essentiellement d'informations passe-partout. Il n'y a pas de description de l'immeuble en copropriété, qui est facilement accessible par une simple recherche sur Internet. Le rapport ne contient aucune information sur la « situation » et les « tendances du marché » des appartements de luxe dans la ville, qui sont également facilement accessibles. Le rapport explique la définition de l'utilisation optimale, mais ne la résout pas. Dans la section « Utilisation optimale », le champ « Valeur du terrain comme si vacant » est laissé vide alors que la case « S/O » devrait être cochée, ce qui indique un manque d'attention.

La section relative à l'historique de la propriété indique que le condo a été mis en vente trois fois en 202# et qu'il a été vendu à un prix inférieur au prix de mise en vente le plus élevé.

Le rapport n'inclut aucune vente ou inscription de l'immeuble en copropriété et inclut des ventes d'autres immeubles en copropriété sans justification. Les trois ventes sont ajustées et le prix par pied carré est utilisé comme comparateur.

Le rapport contient la déclaration suivante dans la section de rapprochement du rapport : « Comme il s'agit d'un immeuble en copropriété, seule la méthode de la comparaison directe a été utilisée dans cette analyse. » Bien qu'il s'agisse d'une méthode valable, le rapport ne justifie pas l'exclusion de la méthode des coûts et de la méthode des revenus. Le rapport comprend un addendum à la méthode des coûts partiellement vide, ce qui témoigne d'un manque de diligence et de soin dans la réalisation du rapport.

Le rapport n'analyse pas en détail l'historique des ventes de l'appartement et n'explique pas pourquoi le prix de vente antérieur diffère de l'estimation finale de la valeur. Le rapport ne contient pas d'explication sur le manque de pertinence du prix de vente antérieur, ni sur la raison pour laquelle il n'a pas été considéré comme un indicateur de la valeur.

Détails du rapport :

Type de bien : condo en cours de rénovation

Objet : estimation de la valeur marchande

Utilisation : financement de première hypothèque
uniquement

Certification : signée par : P. App, AACI

Allégations du plaignant :

S/O

Questions soulevées par l'examen de la plainte :

1. Le membre a signé le rapport à la fois en tant que stagiaire et en tant que membre AACI.
2. Différentes dates d'achèvement figurent dans le rapport
3. La valeur est notée comme étant « comme si » achevée, mais l'immeuble en copropriété est construit depuis plus de 10 ans.
4. La société d'évaluation est mentionnée dans le rapport comme étant à la fois XYZ Realty et ABC Appraisals.
5. Client et utilisateur prévu
6. Envergure des travaux
7. Date du rapport, le rapport sur la valeur marchande comme étant achevé à 100 %.
8. La durée d'exposition n'est pas justifiée
9. La description de la « zone », des « tendances du marché », du « bâtiment » et du « terrain » est insuffisante.
10. Utilisation optimale.
11. Décrire et analyser toutes les données pertinentes pour la mission.
12. Décrire les procédures d'évaluation
13. Analyse des ventes et inscriptions antérieures

Conditions de l'entente de consentement à la sanction**Violations convenues aux NUPPEC 2022 :**

Norme relative aux questions d'éthique, Commentaire 5.3 Publicité trompeuse

5.3.7 Les membres stagiaires ne doivent pas [v. 4.2.3, 4.2.4, 4.2.6] :

- 5.3.7.i s'identifier avec un terme/titre qui pourrait être mal interprété comme une désignation de l'ICE, (par exemple « évaluateur agréé » ou « évaluateur désigné »);
- 5.3.7.ii utiliser des initiales ou des abréviations qui pourraient être mal interprétées comme une désignation de l'ICE; ou
- 5.3.7.iii promouvoir le statut de stagiaire de manière à ce qu'il puisse être perçu comme une désignation en évaluation (par exemple, « stagiaire CRA [ou AACI] » ou « CRA [ou AACI] stagiaire » ou toute combinaison ou variation du genre).

Norme relative à la rédaction de rapports, Règles

Dans un rapport, le membre doit :

- 6.2.1 Préciser le nom du client et de l'utilisateur prévu;
- 6.2.4 définir l'envergure des travaux requis pour réaliser le contrat de service;
- 6.2.5 préciser la date réelle des analyses, opinions et des conclusions du membre et préciser si l'opinion est courante, rétrospective ou une mise à jour;
- 6.2.6 préciser la date du rapport;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers– Préambule

8.1.1 La présente norme décrit des procédures d'élaboration et de communication d'un avis officiel sur la valeur des biens immobiliers et, conjointement avec la Norme relative à la rédaction de rapports, incorpore le contenu minimal nécessaire pour produire un rapport crédible et non trompeur.

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Règles

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 doit :

- 8.2.1 Fournir une analyse de la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande;
- 8.2.3 Préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier;
- 8.2.6 Définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale à la date réelle du rapport;
- 8.2.7 Décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service;
- 8.2.8 Décrire et appliquer les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle;
- 8.2.14 Analyser et commenter
 - 8.2.14.i les accords de vente, options ou inscriptions sujets aux exigences de la section 9.13. et
 - 8.2.14.ii toutes les ventes antérieures du bien sujettes aux exigences de la section 9.13.

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers, Commentaire 9.6 Description et analyse de toutes les données pertinentes au contrat de service

- 9.6.1 Les informations et les analyses fournies dans un rapport doivent être suffisantes pour expliquer et soutenir la justification de l'opinion et des conclusions.
- 9.6.2 Les processus de collecte et de vérification des informations pertinentes doivent être effectués d'une manière conforme au test de l'« évaluateur raisonnable ».

9.6.3 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 ».

Mesures disciplinaires convenues :

1. Section 5.35.1 : Réprimande : inscrite dans le dossier national de pratique professionnelle de l'Institut pour une période de cinq (5) ans.
2. 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.
3. Section 5.35.3 : Examen par les pairs : Deux rapports d'évaluation résidentielles (sur formulaires). Les deux rapports doivent être réalisés par le membre sans le recours à un stagiaire qui nécessiterait un cosignataire. Le premier doit être achevé et soumis dans les quatre (4) mois suivant la mise en œuvre de la sanction. Le deuxième rapport doit être achevé et soumis dans les trois mois suivant la réussite à l'examen du premier rapport.

Frais (Section 5.38) :

Des frais d'un montant de 750 \$ ont été imposés.