

DIVERSIFICATION D'UN CRA

Voici un exemple de la façon dont un CRA a réussi à diversifier sa pratique.



Stephen Otto, CRA, est le président/propriétaire de Otto & Company Residential Real Estate Appraisals à London, en Ontario. Il possède plus de 20 ans d'expérience dans l'industrie de l'immobilier et est titulaire de plusieurs désignations dans le domaine de l'évaluation tant au Canada qu'aux É.-U. Il est aussi président du chapitre de London de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), membre de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), de l'Ontario Real Estate Association (OREA) et du Canadian Employment Relocation Council (CERC).

Appels en matière d'évaluation foncière

Comment avez-vous commencé à interjeter appel en évaluation foncière?

J'ai été approché par une personne qui m'avait été recommandée par un cabinet d'avocats local. Cette personne se méfiait de faire affaires avec la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM). On m'a demandé d'aider en fournissant une évaluation de qualité devant être soumise à la SEFM. Ayant trouvé ce genre de travail fascinant et très gratifiant, je n'ai cessé depuis à faire des appels en matière d'évaluation foncière. Un à côté de ces appels consiste à comparaître en qualité de témoin expert aux audiences de la Commission de révision de l'évaluation foncière.

Avez-vous suivi une formation professionnelle spécialisée dans ce domaine?

Oui, j'ai une relation de travail avec un expert local dans le domaine des appels en matière d'évaluation foncière, P.J. Smith, AACI, P.App et son fils Michael, qui m'ont beaucoup aidé en me conseillant au début de mon expansion dans ce domaine d'évaluation. J'ai fait beaucoup de lectures

sur le sujet grâce à des ressources en ligne telles <http://elto.gov.on.ca/arb/> et <https://www.ombudsman.on.ca/>, ainsi que d'autres publications et de nombreuses consultations.

Comment vous assurez-vous que vous demeurez dans les limites de votre pratique de CRA quand vous préparez des appels en matière d'évaluation foncière?

Je m'assure de n'accepter que des travaux d'appel qui relèvent de mon domaine d'expertise, ce qui signifie seulement des terrains vacants ou des propriétés résidentielles améliorées comptant un maximum de quatre unités de logement. De plus, j'ai pour philosophie personnelle envers ma pratique d'évaluation d'accepter seulement des contrats de service dont j'ai les compétences voulues pour faire moi-même.

À quoi ressemble une journée de travail quand vous êtes en appel d'une évaluation foncière?

On me demande normalement d'effectuer une évaluation afin de déterminer la vraie valeur marchande de la propriété, mais

aussi pour établir si la propriété a été évaluée de façon juste et équitable. Il me faut donc visiter les lieux, rencontrer les propriétaires, faire une recherche des comparables, assurer la liaison avec les avocats et la SEFM. Je me tiens également au fait de la *Loi sur l'évaluation* et sur les politiques et procédures requises pour présenter un appel efficace. Si vous ne vous tenez pas au courant de la *Loi*, vous perdrez la bataille avant même de commencer. Dans de nombreux cas, on m'appelle à témoigner à titre d'expert et de présenter un témoignage à une audience de revue d'une évaluation. Quand vous répondez aux questions d'un avocat en contre-interrogatoire, vous devez être prêt, en qualité de témoin expert, à assumer l'entière responsabilité de votre rapport et vous devez vous assurer que vous êtes en mesure de l'expliquer d'une manière qui démontre clairement votre compétence et votre expertise. Je dois donc passer beaucoup de temps à étudier tous les détails de mon rapport, à prévoir les questions qui pourraient être soulevées et à avoir à portée de la main les renseignements et les ressources à l'appui de mes opinions en matière d'évaluation.

« On éprouve un sentiment d'euphorie, l'assurance d'avoir fait du bon travail et la confirmation d'avoir rendu les meilleurs services possible au client pour parvenir à ce résultat (positif). »

J'oserais dire que cet aspect du travail d'évaluation convient surtout à ceux qui ont beaucoup de patience et à ceux qui excellent dans des situations extrêmement stressantes.

Est-ce une partie importante de votre travail et comment votre pratique en a-t-elle bénéficié?

Mon travail en appel en matière d'évaluation foncière me tient parfois très occupé. Cependant, j'aime aussi plusieurs autres aspects de la profession d'évaluateur et je m'efforce de maintenir une pratique bien équilibrée. Les avantages de cette spécialisation sont que j'ai acquis une bonne connaissance de la *Loi sur l'évaluation* et des procédés entourant le travail d'appel et les audiences de revue. De plus, ce domaine de pratique

a amélioré l'ensemble du produit de mon travail par suite de l'obligation d'élargir mes connaissances des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* et mes méthodes de travail afin d'être en mesure de fournir le niveau d'exactitude requis pour passer l'examen approfondi de la SEFM et de l'arbitre.

Quels sont les plus grands défis dans le domaine des appels en matière d'évaluation foncière?

La préparation et la comparution à une audience sont parmi les plus grands défis. La paperasserie et la préparation peuvent être passablement lourdes, de même que le temps investi à assister aux audiences (ce qui peut prendre parfois toute une journée ou même plus

en audience). Un autre défi important concerne la nécessité de se tenir au courant d'une législation sans cesse changeante qui peut être très complexe.

Qu'est-ce qui vous apporte le plus de satisfaction dans ce travail d'appel?

Ce que je trouve le plus gratifiant dans ce genre de travail, c'est quand je reçois un appel d'un client qui m'informe que la SEFM a réduit son évaluation à cause de mon rapport d'évaluation ou quand une audience en arbitrage a un dénouement positif. On éprouve un sentiment d'euphorie, l'assurance d'avoir fait du bon travail et la confirmation d'avoir rendu le meilleur service possible au client pour parvenir à ce résultat. Dans mon expérience de travail, rien ne se compare à ce sentiment. 🌈