

L' évaluateur de l'immeuble et son code de déontologie

Auteur : Galbur Anastasia

Cons. ling : A. Havric

L'article traite les obligations des évaluateurs extraites du code déontologique de la profession d'évaluateur.

L'évaluation d'immeuble est une nouvelle profession, mais très répandue et son représentant est l'évaluateur. L'évaluateur, c'est le spécialiste ayant une bonne réputation, le titulaire de certificat qui détient des qualifications de l'évaluateur, qui possède une expérience professionnelle suffisante dans l'évaluation des immeubles. Pour recevoir le certificat de qualification délivré par **l'Agence nationale pour les relations des terres et du cadastre** le spécialiste doit répondre aux exigences suivantes : a) posséder le diplôme des études supérieures dans l'évaluation, ou les études techniques ou économiques ; b) posséder une expérience professionnelle au moins une année en fonction d'évaluateur avec expérience ou stagiaire ; c) ne pas avoir de casier judiciaire ; d) passer un examen d'aptitude. Ce certificat de qualification est délivré pour une durée de cinq ans. Chaque évaluateur est guidé par le code éthique et législatif. Conformément à la loi, l'évaluateur est obligé:

- de procéder à une évaluation des immeubles conformément à la législation des normes nationales pour l'évaluation et le contrat de prestation des services d'évaluation.
- d'effectuer une évaluation approfondie: d'identifier et de déterminer le véritable sujet de l'évaluation, d'évaluer et de déterminer l'application des résultats d'évaluation, en prenant compte de tous les facteurs clés qui influencent la valeur estimée et de faire un rapport et une évaluation objective .
- d'assurer la confidentialité des renseignements au bénéficiaire prévue par la loi. Il doit présenter à son client

ses conclusions objectivement exactes et les résultats réels de l'évaluation, indépendamment de la volonté et les indications du client [1].

L'évaluateur est guidé par le principe d'objectivité qui impose l'obligation d'être impartial, honnête en dehors des conflits d'intérêts.

L'évaluateur doit porter la responsabilité administrative ou pénale pour la falsification de l'évaluation, la conscience et la confidentialité de l'évaluation. Ainsi peuvent apparaître des motifs de retrait du certificat de qualification. Mais pour les évaluateurs régulièrement apparaissent de nouvelles lois. Par exemple, en 2001 un décret a obligé tous les employeurs à établir un "document unique concernant l'évaluation des risques au travail (D.U.E.R)" [2].

Ensuite, à la fin des activités d'évaluation, l'évaluateur doit préparer un rapport d'évaluation technique, nommé RTE, qui doit consigner toutes les observations et tous les résultats de chaque activité de ce processus [3].

En conclusion, on peut dire que chaque activité de l'évaluateur immobilier est guidé par le code déontologique. Dans n'importe quelle situation il doit accomplir ses propres responsabilités vis-à-vis de l'opinion publique, du client, de ses collègues.

Bibliographie :

1. Popa N., *Le guide de l'évaluateur*, Chisinau, 2003, p. 23.
2. Revista științifico-practică și informativă : *Dreptul muncii*, n1., Chișinău, 2009, p. 54.
3. *Monitorul oficial*, nr. 168-170, Chișinău, 2004, p.12.