



Étude de cas : 2023-04

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 26 avril 2023

Résumé général :

Dossier ouvert : 26 avril 2022

Le présent rapport a été porté à l'attention de l'ICE suite à une demande de renseignements d'une agence réglementaire qui n'a pas évolué en plainte officielle.

La question a été référée au conseiller en pratique professionnelle comme enjeu potentiel découlant d'une demande de renseignements visant une plainte, conformément au :

Règlement 5.3 de l'ICE : Dépôt d'une plainte par l'Institut suite à une enquête

5.3.1 - Dans le cas d'une enquête, un conseiller peut déposer une plainte au nom de l'Institut afin d'enquêter sur une conduite qui pourrait mériter une sanction et qui, autrement, n'aurait pas été soumise à l'Institut.

L'ICE n'a pas fait d'allégations spécifiques, mais les a laissées au bon jugement du conseiller examinant le sujet de la plainte pour déterminer tout enjeu soulevé par la demande de renseignements du consommateur.

Le conseiller a conclu qu'il y avait des enjeux soulevés et un dossier de plainte a été ouvert.

Détails du rapport :

Type de propriété : développement résidentiel

But : estimer la valeur marchande

Utilisation : pour financement hypothécaire et/ou syndication

Certification : signée par un membre désigné AACI

Enjeux soulevés lors de l'examen de la plainte :

Les enjeux soulevés à l'examen de la plainte sont liés à ces éléments :

- Utilisation optimale
 - Les quatre éléments de l'utilisation optimale sont indiqués dans le rapport. Toutefois, aucune analyse narrative n'explique pourquoi la propriété en question rencontre les critères d'utilisation optimale pour le site lorsqu'amélioré.
- Données insuffisantes

- Le rapport ne contient pas assez d'informations pour expliquer le choix de la conclusion pour la valeur par unité. L'examen et la conciliation des données dans le graphique par rapport au mode, à la médiane et à la moyenne ne semblent pas indiquer la valeur par unité appliquée.
- Valeur « tel quel »
 - Le rapport indique que la méthode de coût pour la valeur « tel quel » a été satisfaite en estimant la valeur du terrain et en ajoutant les coûts d'amélioration. Il reconnaît aussi qu'aucune amélioration en surface n'existe.

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions convenues aux NUPPEC 2020 :

Règle 8.2.6 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale à la date réelle du rapport.

Règle 8.2.7 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service.

Commentaire 9.6 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Description et analyse de toutes les données pertinentes au contrat de service

9.6.1 Le membre doit prendre les mesures raisonnables nécessaires pour s'assurer que l'information et les analyses fournies dans le rapport sont suffisantes pour permettre au client et aux autres utilisateurs prévus de bien comprendre le fondement de ses opinions et de ses conclusions.

Règle 8.2.9 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Dans le rapport, le membre doit préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation.

Commentaire 9.8 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Raisonnement

9.8.1 Un raisonnement exige un examen logique, des analyses et l'interprétation de données d'une façon qui appuie la conclusion quant à la valeur, qui n'induit pas le lecteur en erreur et qui est conforme à la norme relative à l'« évaluateur raisonnable ».

Mesures disciplinaires convenues :

1. **Article 5.35.3** - Examen par les pairs : Un rapport d'évaluation similaire de deux (2) ans au maximum doit être soumis dans les 30 jours de la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.
2. **Article 5.35.4** - Amende : Une amende, d'un montant de 500 \$, doit être payée dans les 30 jours de la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.

Frais (article 5.38) – Des frais n'ont pas été imposés.