



Étude de cas : 2023-06

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

Résumé général :

Dossier ouvert : 22 novembre 2022

La société A et la société B ont toutes deux un intérêt dans la propriété qui fait l'objet de la plainte.

Le membre a complété un rapport d'évaluation pour la société A en 2021. L'utilisation autorisée du rapport d'évaluation était « aux fins de planification des affaires ».

Le membre a par la suite complété un rapport d'évaluation pour la société B en 2022. L'utilisation autorisée du rapport était aux fins d'un financement hypothécaire de premier rang.

Avant de compléter le deuxième contrat de service, le membre n'a pas pris les mesures nécessaires pour s'assurer qu'il n'y avait pas de conflits d'intérêts entre les clients.

La société A a soumis une plainte alléguant un conflit d'intérêts. La partie plaignante s'est aussi plainte à l'effet que le membre ne lui avait pas présenté un rapport mis à jour. Il s'agit d'une décision d'affaires et hors de la portée de l'examen d'une plainte de l'ICE et, par conséquent, elle fut donc rejetée.

Détails du rapport :

Type de propriété : commerciale

But : estimer la valeur marchande actuelle

Utilisation : à des fins de planification des affaires

Certification : signée par un membre désigné AACI

Enjeux soulevés lors de l'examen de la plainte :

Enjeux soulevés dans le cadre de la plainte :

1. Le membre

- a. a fourni un rapport d'évaluation pour un partenaire sans tenir compte des enjeux ou des conséquences en lien à la réalisation du contrat de service,
- b. a refusé de fournir une évaluation à jour de la même propriété visée.

Enjeux découlant de l'examen de la plainte :

Aucun

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions convenues aux NUPPEC 2022 :

Norme relative aux questions d'éthique – Commentaire 5.9 Conflits

5.9.7: Les membres doivent suivre toutes les étapes nécessaires pour s'assurer qu'ils ne sont pas en conflit d'intérêts quand ils ont déjà effectué l'évaluation d'un bien immobilier et qu'on leur demande d'en faire de nouveau l'évaluation (c'est-à-dire une « représentation successive »).

Norme relative à la rédaction de rapports – Commentaire 7.2 Client autorisé et utilisateur autorisé

7.2.3 La relation client-membre dure au moins jusqu'à l'achèvement de l'utilisation autorisée du rapport original ou jusqu'à ce que le client autorisé accorde une libération.

Mesure disciplinaire convenue :

1. **Article 5.35.2 : Éducation : CPD 160**, Law and Ethical Considerations in Real Estate Business à compléter et réussir aux frais du membre et doit aussi inclure la réussite d'un examen final au plus tard 6 mois après la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.

Frais (article 5.38) :

Des frais n'ont pas été imposés.