



Étude de cas : 2023-08

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 16 et 19 juin 2023

**Résumé général :**

**Dossier ouvert :** 11 mars 2023

La partie plaignante, un membre de l'ICE, a soumis cette plainte.

Le rapport unique décrit deux propriétés non contiguës, la première étant une parcelle de terrain vacant et la deuxième une parcelle de terre qui comprend une résidence relativement petite et d'autres améliorations au site. L'inclusion de deux propriétés non contiguës dans un seul et même rapport n'est pas considérée comme une pratique exemplaire.

Le rapport a été créé et complété sur rapport de bureau du membre et comme aucune inspection n'a été effectuée, l'information au sujet des propriétés est plutôt limitée.

**Détails du rapport :**

Type de propriété : agricole

But : estimer la valeur marchande actuelle

Utilisation : faciliter l'achat de la propriété

Certification : signée par un membre stagiaire et cosignée par un membre désigné AACI

**Allégations découlant de la plainte :**

La partie plaignante a soulevé les préoccupations suivantes :

- Évaluateurs hors province (incompétence géographique)
- Description légale erronée et évaluation de la mauvaise propriété
- Identification inconsistante des propriétés visées
- Zonage incorrect d'une parcelle de terre
- Ventes comparables sans lien de dépendance choisies pour une parcelle de terrain vacant dans la méthode de comparaison directe
- Ventes comparables inappropriées pour la propriété améliorée

- Erreurs et méthodologie et ajustements non justifiés dans les deux méthodes d'évaluation
- Omission de l'historique des inscriptions pour l'une des propriétés visées

#### Enjeux découlant de l'examen de la plainte :

Les enjeux suivants sont ressortis de l'examen de cette plainte par l'ICE :

- Le rapport ne contient aucune analyse ni résolution de l'utilisation optimale pour les propriétés visées.
- Le rapport n'est pas conforme à la norme de l'évaluateur raisonnable (définition 3.58).

#### Conditions de l'entente de consentement à une sanction

##### Infractions convenues aux NUPPEC 2020 :

**Norme relative aux questions d'éthique – Règle 4.2.5** Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de produire sciemment un contrat de service qu'un évaluateur raisonnable ne pourrait pas appuyer;

##### Normes relatives 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 (v. sections 6 et 7) et doit :

**8.2.3** préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier;

**8.2.4** préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres ;

**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;

**8.2.9** préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation;

**8.2.14** analyser et commenter :

**8.2.14.i** tous les accords de vente, options ou inscriptions sujets aux exigences de la section 9.13,

##### Mesures disciplinaires convenues – pour les deux membres :

1. **Article 5.35.1** : Réprimande : inscrit au registre national de pratique professionnelle de l'Institut pendant cinq (5) ans.

2. **Article 5.35.2** : Éducation : CPD 123, Adjustment Support in the Direct Comparison Approach à compléter avec succès aux frais du membre et réussir l'examen final au plus tard six mois après la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.
3. **Article 5.35.3** : Examen par les pairs : un rapport d'évaluation similaire datant d'au plus de deux (2) ans, signé par le stagiaire et cosigné par le membre désigné AACI doit être présenté 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.