



Étude de cas : 2023-09

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 5 juin 2023

Résumé général :

Dossier ouvert : 6 août 2022

Un membre du public a logé cette plainte.

Le rapport décrit une propriété commerciale de vente au détail présentement louée et utilisée pour l'exploitation d'un restaurant. La propriété comprend un bâtiment principal, un garage isolé/une structure d'entrepôt et un stationnement. Le site est zoné commercial, ce qui permet l'utilisation actuelle.

Le membre a appliqué les méthodologies appropriées dans la méthode de comparaison directe et dans la méthode du revenu. Cependant, la méthode de comparaison directe ne décrivait pas suffisamment les ventes comparables et les erreurs contenues.

Le rapport comporte plusieurs incohérences et erreurs. Même si elles n'affectent pas beaucoup les opinions et conclusions du rapport, le service professionnel a été rendu de façon négligente.

Le moment du paiement des frais est une décision d'affaires et ne relève pas de l'ICE dans le cadre de son processus d'examen des plaintes.

Détails du rapport :

Type de propriété : commercial

But : estimer la valeur marchande d'un intérêt de fonds affermé

Utilisation : financement d'une première hypothèque

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

Allégations du plaignant :

Le plaignant s'est dit généralement préoccupé par le manque de professionnalisme, d'exactitude, de connaissances et de compétence du membre stagiaire.

La plainte comprenait les allégations suivantes :

- L'évaluateur a utilisé incorrectement la méthode de comparaison directe et la méthode du revenu.

- Une propriété ayant servi de comparaison avec la propriété visée a été vendue il y a plus de 18 mois.
- Le rapport ne serait pas remis avant que le paiement n'ait été reçu du client.

Enjeux soulevés lors de l'examen de la plainte :

Les enjeux suivants soulevés ont été découverts suite à l'examen de cette plainte par l'ICE :

- Identification incohérente du client et des utilisateurs autorisés
- Indication incohérente de la date réelle du rapport
- Description et analyse inadéquates du bail existant
- Commentaires incohérents sur la source d'information au sujet du bail existant
- Déclarations incohérentes sur le taux de location existant comparativement aux données du marché
- Description et analyse inadéquates à l'effet que le taux de location existant soit supérieur aux comparables du marché et à tout risque associé

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions convenues aux NUPPEC 2022 :

Règles de la Norme d'éthique

4.1.2 Un membre est tenu de faire preuve de diligence et de prudence et ne doit pas rendre ses services professionnels de manière négligente, partielle ou discriminatoire. Le fait que l'insouciance, la partialité, la discrimination ou la négligence d'un membre n'entraîne pas une erreur qui affecte de manière significative les opinions ou les conclusions d'un rapport, et ne cause donc pas de préjudice grave, n'excuse pas cette insouciance, cette partialité, cette discrimination ou cette négligence.

Règles de la Norme de rédaction de rapports

Dans un rapport, le membre doit :

6.2.1 préciser le nom du client et de l'utilisateur prévu.

6.2.5 préciser la date réelle de son analyse pour compléter le contrat de service.

Règles de la Norme d'évaluation de biens immobiliers

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 et doit :

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.

8.2.10 Lors de l'élaboration d'une opinion sur la valeur d'un domaine affermé ou d'un droit de tenure à bail, analyser l'effet sur la valeur, s'il en est, des dispositions du bail.

Mesures disciplinaires convenues :

1. **Article 5.35.2** - Éducation : CPD 123 Adjustment Support in the Direct Comparison Approach à compléter avec succès, aux frais du membre, et devant inclure la réussite de l'examen final au plus tard six mois après la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.
2. **Article 5.35.2** - Éducation : CPD 128, Retail Property Valuation à compléter avec succès, aux frais du membre, et devant inclure la réussite de 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 de deux (2) ans au maximum complété par le stagiaire et cosigné par le membre désigné AACI doit être soumis 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.