



Étude de cas : 2023-12

Date d'application de l'entente de consentement à une sanction : 19 juillet 2023

Résumé général :

Dossier ouvert : 30 mars 2023

La présente plainte a été logée par un membre de l'ICE.

Le formulaire de rapport de l'ICE utilisé pour ce contrat de service est périmé. C'est la version 0118 du formulaire de l'ICE, publiée en janvier 2018. La version courante du formulaire au moment de la production du rapport était la version 0518.

L'examen de la plainte par l'ICE a confirmé que la lettre de transmission déclare que l'utilisation autorisée est le financement d'une première hypothèque, alors que la première page du rapport indique plutôt que l'utilisation autorisée est le financement d'une deuxième hypothèque. Les membres ont reconnu cette erreur et confirmé que le rapport concernait le financement d'une première hypothèque seulement.

Les membres ont dit que l'utilisation d'un formulaire périmé de l'ICE était une erreur involontaire et qu'ils surveilleraient de plus près l'usage des formulaires de l'Institut à l'avenir.

L'examen de la plainte par l'ICE a soulevé une préoccupation liée à l'identification des contrôles de l'utilisation des terres, qui ont été simplement notés comme « résidentiels ».

Détails du rapport :

Type de propriété : résidentiel

But : estimer la valeur marchande

Utilisation : financement d'une première hypothèque

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

Allégations du plaignant :

La plainte comprend les allégations suivantes :

1. Le rapport n'est pas conforme et utilise un formulaire périmé de l'ICE.
2. Le rapport ne se conforme pas aux NUPPEC à la date réelle de l'évaluation. (Complété après le 1^{er} janvier 2022 - doit être conforme aux NUPPEC 2022.)

3. Le rapport indique que le but est *pour une première hypothèque seulement* et que l'utilisation autorisée est *pour le financement d'une deuxième hypothèque seulement*.

Enjeux soulevés lors de l'examen de la plainte :

L'enjeu suivant soulevé a été découvert suite à l'examen de cette plainte par l'ICE :

1. Contrôles de l'utilisation des terres

Conditions de l'entente de consentement à une sanction

Infractions convenues aux NUPPEC 2022 :

Règle 4.2.1 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de ne pas sciemment se conformer aux statuts, règlements, normes, politiques, et au programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'Institut.

Règle 4.2.2 de la Norme d'éthique - Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de se comporter sciemment de manière à porter atteinte à son propre statut professionnel ou à la réputation de l'Institut, NUPPEC ou à un autre membre.

Règle 6.2.2 de la Norme de rédaction de rapports - Dans un rapport, le membre doit préciser l'utilisation autorisée de ses opinions et de ses conclusions.

Commentaire 7.3 de la Norme de rédaction de rapports - Utilisation autorisée

7.3.1 Avant d'accepter un contrat de service, un membre doit communiquer avec le client pour dégager et considérer l'utilisation autorisée du client, afin de :

7.3.1.i définir correctement le problème à l'étude; et

7.3.1.ii comprendre leurs responsabilités en matière d'élaboration et de présentation de rapports pour le contrat de service.

7.3.2 L'utilisation autorisée des avis et conclusions, tels qu'établis avec le Client, doit être indiquée dans un rapport.

7.3.2.i L'utilisation de types d'utilisation autorisée vagues ou non définis n'est pas autorisée.

Règle 8.2.4 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 préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres.

Commentaire 9.3 de la Norme d'évaluation de biens immobiliers - Contrôles de l'utilisation des terres

9.3.1 Les contrôles d'utilisation des terres, y compris le zonage, doivent être identifiés et leur incidence sur l'utilisation et sur la valeur marchande du bien immobilier doit être analysée.

L'analyse doit tenir compte également de toute modification raisonnable et probable des contrôles de l'utilisation des terres, de la demande du point de vue économique, des possibilités d'adaptation matérielle du bien immobilier et des tendances du marché.

9.3.2 Un membre doit raisonnablement soutenir la probabilité et l'imminence d'un changement dans les contrôles de l'utilisation des terres lorsque l'utilisation optimale indique un changement dans les contrôles de l'utilisation des terres (par exemple, le rezonage ou le réaménagement).

Mesures disciplinaires convenues :

Pour le membre stagiaire :

1. **Article 5.35.2** - Éducation : PPC 130 Fondements de l'évaluation immobilière doit être complété avec succès, aux frais du membre, et doit inclure la réussite de l'examen final pas plus de six mois suivant la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.

Pour le membre désigné CRA :

2. **Article 5.35.2** - Éducation : PPC 115 Examen d'évaluation doit être complété avec succès, aux frais du membre, et doit inclure la réussite de l'examen final pas plus de six mois suivant la date d'application de l'entente de consentement à une sanction.

Frais (article 5.38) :

Des frais de 250 \$ par membre ont été imposés.