



Résumé de cas : 2023-13

Date de mise en œuvre de l'entente de consentement à une sanction : 21 août 2023

Résumé général :

Dossier ouvert le : 16 mai 2023

Ce dossier a été ouvert à la suite d'une plainte d'un consommateur. Il concerne un membre désigné CRA et un membre stagiaire de l'ICE.

L'examen de la plainte par l'ICE a permis de déterminer que le membre désigné n'a pas supervisé le membre stagiaire de manière adéquate et que sa revendication de compétence géographique n'était pas suffisamment étayée.

L'examen de la plainte par l'ICE a révélé des erreurs dans le rapport concernant : l'année de construction de la propriété, la superficie, le nombre de pièces au-dessus du niveau du sol, le type de système d'égout/drainage, le type de système d'égout sanitaire, l'existence d'une « allée » et sa taille, l'emplacement des lignes électriques, l'état des bardeaux d'asphalte, le type de fondation, la finition du sous-sol, la buanderie manquante et les cheminées manquantes. Le nombre de petites erreurs dans l'ensemble a donné lieu à un rapport trompeur.

Une entente de consentement à une sanction a été négocié entre les membres et le médiateur.

Détails du rapport :

Type de bien : Résidentiel

Objectif : estimer la valeur marchande actuelle

Utilisation : Financement de première hypothèque

Certification : signé par : Membre stagiaire de l'ICE, co-signé par : Membre désigné CRA

Allégations du plaignant :

Résumé de la plainte

Les allégations de la plainte comprennent :

1. Le stagiaire est inexpérimenté et le membre cosignataire ne s'est pas acquitté raisonnablement de ses fonctions de membre cosignataire désigné :

- a. en ne fournissant pas une supervision suffisante et raisonnable à un stagiaire sous sa supervision
 - b. en ne faisant pas preuve de la diligence nécessaire pour s'assurer de la véracité des faits exposés dans le rapport.
- 2. le cosignataire n'est pas géographiquement compétent
 - 3. le rapport contient de nombreuses erreurs factuelles
 - 4. le rapport est trompeur

Questions soulevées par l'examen de la plainte : Aucune

Conditions de l'entente de consentement à la sanction

Violations convenues aux NUPPEC 2022 :

S'appliquant uniquement au membre désigné :

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.1 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;

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.2 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;

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.1 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;

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.2 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;

S'appliquant à la fois au membre stagiaire et au membre désigné :

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.3 d'agir sciemment de façon trompeuse;

Norme relative aux questions d'éthique, Règle 4.2.7 d'entreprendre un contrat de service sans posséder les compétences nécessaires et/ou de ne pas l'exécuter de façon compétente; [v. 5.10]

Norme relative aux questions d'éthique, Commentaire 5.10 Lorsqu'un membre n'a pas les connaissances et l'expérience requises dans une zone de marché, il doit acquérir une compréhension des conditions du marché local au-delà des données concrètes telles que la démographie, les coûts, les ventes et les locations. Un membre doit passer le temps nécessaire dans une zone de marché pour acquérir une compétence géographique ou s'affilier à un membre local qualifié ou à un professionnel tiers.

Norme relative à la rédaction de rapports, Règle 6.2.2 Préciser l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Règle 8.2.1 Fournir une analyse de la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Règle 8.2.3 Préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Règle 8.2.7 Décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service;

Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Règle 8.2.9 Préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation;

Mesures disciplinaires convenues :

Appliquée à la fois au membre stagiaire et au membre désigné

1. Section 5.35.2: **Éducation.** Une sanction en matière d'éducation est un ou plusieurs cours spécifiques tirés du programme d'études professionnelles de l'Institut ou du programme de PPC ou équivalent offert par l'Institut ou les partenaires de l'Institut en matière d'éducation.
 - a. PPC 115 : Examen d'évaluation
 - b. PPC 117 : Temps d'exposition et de mise en marché : Impacts sur l'évaluation
 - c. PPC 130 : Rudiments d'évaluation résidentielle

Frais (Section 5.38) : Des frais au montant de 500 \$ ont été imposés.

Autres commentaires :

Après avoir discuté des préoccupations liées à la plainte concernant la supervision du membre stagiaire, le membre désigné a, de son propre chef, fourni un plan visant à améliorer la supervision de son stagiaire en prenant des mesures qui incluraient des activités telles que :

- Amélioration de la formation : heures de formation supplémentaires et programmées avec le stagiaire.
- Renforcement de la responsabilité : une matrice a été mise en place pour contrôler la qualité du travail.
- Deuxième examen des rapports : l'examen d'un rapport par le membre désigné est à son tour examiné afin de fournir un retour d'information et d'échanger les bonnes pratiques.
- Réunion d'équipe dans le bureau local du stagiaire

Ces éléments ont été pris en considération lors de la détermination de la résolution la plus appropriée de cette plainte.