



LÉGALISATION DU CANNABIS

Attention requise lors de la
divulcation de renseignements
personnels dans un rapport

Par suite de la récente légalisation du cannabis au Canada, les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) doivent prendre conscience de leurs obligations et responsabilités en vertu des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* et de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE)* concernant la divulgation des renseignements personnels d'un propriétaire/occupant dans un rapport.

Les NUPPEC exigent que les membres divulguent toute préoccupation révélée lors d'une inspection ou lors de recherches portant sur un bien et pouvant en affecter la valeur

Lorsqu'un aspect d'un bien dépasse leur domaine de compétence, les membres :

- devraient recommander qu'un professionnel compétent fournisse un avis et une recommandation sur cet aspect du bien; et
- doivent invoquer des conditions hypothétiques, hypothèses et/ou conditions limitatives appropriées dans un rapport (<https://www.aicanada.ca/members-home/professional-practice-resources/forms-templates>); ou
- devraient refuser le contrat de service.

La culture de plants de cannabis est considérée comme une information personnelle sur le propriétaire/occupant et, à ce titre, un membre doit faire preuve de prudence lorsqu'il divulgue des informations sur la présence de plants de cannabis dans/sur une propriété.

On ne peut pas s'attendre à ce que les membres soient des experts en culture du cannabis, tout comme ils ne sont pas censés être des experts en arpentage, en intégrité structurelle, etc. Les membres sont toutefois les yeux et les oreilles de leurs clients et sont tenus de divulguer tout ce qu'ils ont observé sur une propriété qui affecte la valeur de cette propriété. **Les membres ne sont pas tenus de déclarer si les plantes de cannabis sont légales ou illégales.** C'est également la décision du membre de signaler ou non toute activité inhabituelle ou potentiellement criminelle aux autorités judiciaires. Un membre doit faire preuve à la fois de prudence et de discrétion et demander un avis juridique avant de décider de faire un rapport aux autorités judiciaires.

La culture de plants de cannabis est considérée comme une information personnelle sur le propriétaire/occupant et, à ce titre, un membre doit faire preuve de prudence lorsqu'il divulgue des informations sur la présence de plants de cannabis dans/sur une propriété.

L'existence des plants ne doit pas être considérée à elle seule comme une condition nuisible et n'est pas divulguable, mais

l'existence de conditions nuisibles pouvant résulter de la culture des plants doit être documentée - cela impliquerait la divulgation de la présence de moisissure, de dégâts d'eau, d'humidité excessive, d'odeurs ou de modifications des conduits, des événements, du câblage, etc. observées au cours d'une inspection.

La LPRPDE exige qu'un membre obtienne le consentement du propriétaire/occupant avant de prendre des photographies d'une propriété. Cela pourrait inclure des photographies de tout ce qui pourrait être considéré comme un objet personnel et/ou identifiable dans ou sur la propriété. L'ICE a élaboré un formulaire de consentement accessible à l'adresse suivante : (<https://www.aicanada.ca/fr/accueil-des-membres/ressources-de-pratique-professionnelle/forms-templates>). Le formulaire de consentement a été préparé pour fournir à l'évaluateur des directives essentielles pour l'obtention d'un consentement écrit et d'informations pour le propriétaire/occupant. L'utilisation du formulaire de consentement de l'ICE n'est pas obligatoire, mais l'obtention du consentement pour prendre des photos est obligatoire. L'évaluateur voudra documenter que le consentement a été obtenu et, si le formulaire est signé, en conserver une copie dans le dossier de travail.

Même après avoir obtenu un consentement, un membre ne devrait photographier un plant de cannabis que pour documenter l'existence d'une condition préjudiciable pouvant résulter de la culture de la plante. Il est important de se rappeler que les objectifs pour lesquels un évaluateur collecte et utilise des renseignements personnels doivent être appropriés et définis. Les lois sur la protection de la vie privée exigent que les organisations limitent la collecte, l'utilisation et la divulgation de renseignements personnels à des fins qu'une personne raisonnable jugerait appropriées dans les circonstances. En d'autres termes, **le consentement n'est pas un laissez-passer gratuit pour permettre aux membres de collecter et d'utiliser des renseignements personnels sans discernement à toutes fins utiles.** Si un client a besoin de photographies d'une propriété, le membre peut lui fournir une copie du formulaire de consentement de l'ICE.

Cela devrait amener le client à :

- informer le propriétaire/occupant de la propriété qu'ils ont besoin de photographies; et
- demander le consentement du propriétaire/occupant pour :
 - prendre des photos de la propriété;
 - utiliser ces photos dans un rapport; et
 - divulguer ces photos à toutes les parties avec lesquelles le rapport pourrait éventuellement être partagé.

Si le client n'obtient pas un consentement avant l'inspection, le membre devra obtenir l'accord du propriétaire/occupant au début de l'inspection et avant que des photographies d'une propriété soient prises et/ou utilisées. Cependant, **il est vivement recommandé au client de fournir au membre le formulaire de consentement signé avant de prendre rendez-vous pour l'inspection.** 📄