



L'Institut canadien des évaluateurs
Mémoire présenté au Comité sénatorial permanent des affaires
sociales, des sciences et de la technologie
Projet de loi C-45, Loi sur le cannabis
Mai 2018

Sommaire

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la principale association d'évaluation des biens immobiliers au Canada. Notre mission est « de promouvoir et de soutenir nos membres dans la prestation de services en consultation immobilière de qualité élevée à l'avantage des clients, des employeurs et du grand public. » Fondé en 1938 et représentant plus de 5 440 membres, l'ICE est une organisation professionnelle d'autoréglementation qui accorde les titres prestigieux d'*Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI)* (Évaluateur accrédité de l'Institut canadien) et de *Canadian Residential Appraiser (CRA)* (Évaluateur résidentiel canadien) aux évaluateurs situés autant au Canada qu'ailleurs dans le monde. Nos membres observent des normes reconnues à l'échelle nationale et internationale – les *Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* – et sont respectés partout dans le monde en raison du programme d'études rigoureux et de la formation professionnelle continue qu'ils doivent suivre.

L'ICE fournit depuis longtemps des avis indépendants prisés sur la valeur des biens immobiliers. En 2017, nos membres ont réalisé plus de 1,2 million d'évaluations de tiers sur des biens d'une valeur totale d'environ 1,28 billion de dollars, soit 704 milliards de dollars en biens résidentiels et 577 milliards de dollars en biens non résidentiels, dont des biens commerciaux, industriels et de nombreux autres types de biens immobiliers. Nous comptons également de nombreux évaluateurs fournissant leur expertise à titre d'employés d'organismes privés et publics comme des gouvernements, des sociétés et organismes d'État, des sociétés privées, des assureurs hypothécaires et d'autres.

L'ICE est ravi de présenter les recommandations suivantes au Comité sénatorial permanent des affaires sociales, des sciences et de la technologie dans le cadre de son étude sur le projet de loi C-45, Loi sur le cannabis.

Incidences potentielles de la culture de plants de cannabis à domicile

À titre d'évaluateurs professionnels de biens immobiliers, nos membres ont une connaissance approfondie de nombreux aspects à prendre en compte dans l'évaluation de la valeur marchande des propriétés résidentielles et non résidentielles. Dans le cadre de l'étude du comité sénatorial sur le C-45, l'ICE tient à faire connaître ses préoccupations quant à la culture de plants de cannabis à domicile.

La culture de cannabis à des fins personnelles pourrait entraîner des conséquences négatives pour la valeur d'une propriété. En l'absence d'une bonne ventilation et de l'équipement approprié, des moisissures et d'autres dommages peuvent survenir. Ces dommages risquent de nuire à la valeur d'une propriété ainsi qu'à la capacité de vendre, financer, refinancer, louer ou acheter une maison.



Compte tenu de la hausse anticipée de la culture de cannabis à domicile lorsque la légalisation sera édictée, on peut raisonnablement s'attendre à des problèmes dus à la transparence ou au manque de transparence dans la déclaration de la culture dans les domiciles au cours de leur vie. Les effets nuisibles peuvent perdurer et s'aggraver longtemps après la culture. Ces conséquences négatives pour les acheteurs subséquents pourraient passer inaperçues dans une inspection classique.

Recommandation

L'ICE recommande une exigence fédérale de communication pour tout domicile ou propriété qui a servi à la culture de cannabis dans les cinq années précédentes. En partenariat avec les intervenants de l'industrie, le gouvernement fédéral doit aussi mener des campagnes de sensibilisation pour informer les propriétaires des effets nuisibles potentiels de la culture de cannabis à domicile.