RÈGLES UNIFORMES DE PRATIQUE

PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION AU CANADA

En vigueur à compter du 1er janvier 2008
(Modifié en avril 2008)

Comité des normes
Institut canadien des évaluateurs
200, rue Catherine – Bureau 403
Ottawa, Ontario K2P 2K9

Institut canadien des évaluateurs

Appraisal Institute of Canada

Institut canadien des évaluateurs
Appraisal Institute of Canada

RÈGLES UNIFORMES DE PRATIQUE
PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION AU CANADA

En vigueur à compter du 1er janvier 2008
(Modifié en avril 2008)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 1
2. DÉFINITIONS 2
3. AVANT-PROPOS 9
4. NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - RÈGLES 12
5. NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - COMMENTAIRES 13
6. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION - RÈGLES 20
7. NORME DELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION - COMMENTAIRES 22
8. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN 33
9. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN - COMMENTAIRES 35
10. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - RÈGLES 40
11. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - COMMENTAIRES 41
12. NOTES RELATIVES À LA PRATIQUE 46
13. INDEX 77
14. MODIFICATIONS AUX RUPPEC PAR RAPPORT À LA VERSION 2007 80

1. INTRODUCTION

Cette édition 2007 des règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (les " NORMES" ou RUPPEC), qui ont d'abord été publiées en janvier 2001, respecte l'élargissement du rôle du professionnel de l'évaluation au sein de l'Institut canadien des évaluateurs. Ces règles rencontrent les critères de parrainage de l'Appraisal Foundation, dans la catégorie des membres étrangers et reconnaissent les règles internationales d'évaluation comme l'autorité qui promulgue règles d'évaluation foncière dans le monde entier. Quatre normes ont été élaborées :

- une norme relative aux questions d'éthique
- une norme relative aux activités d'évaluation
- une norme relative aux examens
- une norme relative aux activités de consultation

Les règles fournissent des normes minimales de performance relativement aux questions d'éthique [v. section 4], aux projets d'évaluation [v. section 6], d'examen [v. section 8] et de consultation [v. section 10].

Les commentaires servent à clarifier, à interpréter et à expliquer les règles ainsi qu'à donner des détails sur celles-ci. Ils font partie intégrante des normes. Aux fins de ces normes, leur mise en application est obligatoire.

Les notes relatives à la pratique [v. section 12] comprennent des conseils, des exemples et des solutions. Leur application n'est pas obligatoire.

Les définitions [v. section 2] font partie intégrante des normes. Aux fins de ces normes, leur mise en application est obligatoire.

Un système de numérotation des sections et sous-sections facilite la consultation de ces différents éléments sur support papier ou sur support électronique.

2. DÉFINITIONS

Les définitions font partie intégrante des normes. Aux fins de ces normes, les définitions suivantes s'appliquent obligatoirement

- AACI — 2.1
- AIDE PROFESSIONNELLE — 2.42
- AIDE TECHNIQUE — 2.52
- ANALYSE D'INVESTISSEMENT — 2.34
- ANALYSE DE FAISABILITÉ — 2.26
- ANALYSE DU MARCHÉ — 2.39
- BAIL — 2.37
- BIEN IMMATÉRIEL (BIEN INCORPOREL) — 2.31
- BIEN IMMOBILIER — 2.44
- BIEN PERSONNEL — 2.41
- CLIENT — 2.15
- COMPÉTENCE — 2.16
- CONDITION HYPOTHÉTIQUE — 2.29
- CONDITION LIMITATIVE — 2.38
- CONDITION LIMITATIVE EXCEPTIONNELLE — 2.25
- CONSEIL — 2.20
- CONSULTATION — 2.18
- CONTRAT DE SERVICE — 2.11
- CRA — 2.14
- DATE RÉELLE — 2.23
- DÉPRÉCIATION — 2.22
- DÉPRÉCIATION ACCUMULÉE — 2.4
- DOSSIER DE TRAVAIL — 2.55
- ÉTENDUE/PORTÉE DES TRAVAUX — 2.50
- ÉVALUATEUR RAISONNABLE — 2.46
- ÉVALUATION — 2.6
- EXAMEN D'ÉVALUATION — 2.9
- EXCEPTION JURIDICTIONNELLE — 2.35
- GROUPE D'HOMOLOGUES DE LA PRATIQUE PROFESSIONNELLE — 2.43
- GROUPEMENT — 2.10
- HONORAIRES AD VALOREM — 2.5
- HONORAIRES CONDITIONNELS — 2.19
- HYPOTHÈSE — 2.12
- HYPOTHÈSE EXTRAORDINAIRE — 2.24
- ICE — 2.2
- INFORMATION CONFIDENTIELLE — 2.17
- INSTITUT — 2.30
- MATIÈRE DANGEREUSE — 2.27
- NORMES GÉNÉRALEMENT RECONNUES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION — 2.3
- P.APP — 2.40
- PARCELLE PLUS GRANDE — 2.36
- PRATIQUE DE L'ÉVALUATION — 2.7
- PRÉJUGÉ — 2.13
- PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE — 2.45
- RAPPORT — 2.48
- RAPPORT D'ÉVALUATION — 2.8
- RENOUVELLEMENT DE CERTIFICATION DE LA VALEUR MARCHANDE — 2.47
- RÉTENTION — 2.49
- SIGNATURE — 2.51
- UNITÉ DE MESURE — 2.53
- UTILISATEUR PRÉVU — 2.33
- UTILISATION OPTIMALE— 2.28
- UTILISATION PRÉVUE— 2.32
- VALEUR — 2.54

2.1 **AACI :** désignation Accredited Appraiser Canadian Institute. [v. 5.1.3, 5.1.4, 5.6.3, 12.1.1, 12.4.1]

2.2 **ICE :** Institut canadien des évaluateurs.

2.3 **NORMES GÉNÉRALEMENT RECONNUES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION :** il s'agit du niveau de qualifications en matière de pratique professionnelle qui touchent les enseignements, l'expérience et le rendement professionnel actuels que des évaluateurs raisonnables estimeraient justifiés.

2.4 **DÉPRÉCIATION ACCUMULÉE :** différence entre le coût nouveau d'une amélioration et sa valeur à une date donnée. [v. 7.17.2.iii]

2.5 **HONORAIRES AD VALOREM :** honoraires proportionnels à la valeur du bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation.

2.6 **ÉVALUATION :** opinion formelle de la valeur, établie dans le cadre d'un contrat de service, sur laquelle les parties identifiées peuvent se fonder et pour laquelle l'évaluateur accepte la responsabilité.

Commentaire : la formulation d'une valeur n'est pas une évaluation si elle n'est pas établie dans le cadre d'un contrat de service, si le client ne s'attend pas à pouvoir se fier à l'opinion exprimée par l'évaluateur, et s'il s'agit d'une opinion au sujet de laquelle on ne s'attend pas normalement à ce que l'évaluateur accepte la responsabilité.

2.7 **PRATIQUE DE L'ÉVALUATION :** travail ou les services fournis par les évaluateurs, qui sont définis par trois termes dans les présentes normes : évaluation, examen et consultation.

Commentaire : c'est à dessein que ces termes sont des génériques et qu'ils ne s'excluent pas mutuellement. Par exemple, une estimation de valeur peut être nécessaire dans le cadre d'un examen ou d'un service de consultation. L'utilisation d'une autre nomenclature par un évaluateur (p. ex. analyse, conseils, évaluation, étude, présentation, valorisation) ne soustrait pas l'évaluateur à l'obligation d'observer ces règles.

2.8 **RAPPORT D'ÉVALUATION :** [v. 7.1, 9.1, 11.2, 12.11]

Les divers types de rapports incluent :

- Rapport narratif exhaustif – complet et détaillé;
- Rapport narratif bref – concis et contenant de courtes descriptions;
- Formulaire – format normalisé et contenant des cases à cocher et des zones de commentaires.

2.9 **EXAMEN D'ÉVALUATION :** l'acte ou le processus d'élaborer une opinion sur l'ensemble ou une partie d'une évaluation. [v. 8.1.1, 8.1.2, 8.2.3, 9.1.5, 9.3.1, 9.5, 9.8.1, 9.9, 12.43.1.ii, 12.48]

Commentaire : l'objet d'un contrat de service d'examen peut être le rapport d'évaluation lui-même, en tout ou en partie, le dossier de travail ou une combinaison de ces éléments.

2.10 **GROUPEMENT :** regroupement de biens immobiliers adjacents en un tout à des fins de propriété ou d'utilisation connue. [v. 6.2.20, 7.21]

2.11 **CONTRAT DE SERVICE :** service d'évaluation, de consultation ou d'examen fourni dans le cadre d'une entente entre un évaluateur et un client.

2.12 **HYPOTHÈSE :** ce qui est admis comme vrai. [v. 2.24, 6.2.10, 7.11, 8.2.7, 10.2.8, 11.5, 12.30]

2.13 **PRÉJUGÉ :** une préférence ou une tendance ayant une incidence sur l'élaboration ou sur la communication d'un rapport d'évaluation, d'examen ou de consultation et qui empêche l'évaluateur de se montrer impartial.

2.14 **CRA :** désignation Canadian Residential Appraiser. [v. 5.1.4, 5.6.2, 5.6.3, 12.1.1, 12.4.1, 12.35]

2.15 **CLIENT :** toute personne ou groupe qui retient les services d'un évaluateur en vue d'un travail spécifique. [v. 7.2, 9.2, 11.3, 12.14]

2.16 **COMPÉTENCE :** capacité ou qualités requises ou suffisantes pour réaliser un contrat de service précis. [v. 4.2.7, 5.13, 12.9]

2.17 **INFORMATION CONFIDENTIELLE :** information non disponible autrement et fournie sous condition qu'elle ne soit pas divulguée à des tiers. [v. 5.11.4, 12.8.11]

2.18 **CONSULTATION :** l'acte ou le processus d'analyser les données sur des biens immobiliers et les recommandations ou conclusions sur divers problèmes dans le domaine de l'immobilier, à l'exception d'une évaluation ou d'un examen.

2.19 **HONORAIRES CONDITIONNELS :** rémunération conditionnelle à l'obtention d'un certain résultat. [v. 5.14, 12.10]

2.20 **COSIGNATURE :** preuve personnalisée qui authentifie le travail effectué par les membres comme auteurs conjoints où chacun est responsable du contenu, des analyses et des conclusions du rapport; un membre ne peut cosigner un rapport avec un étudiant ou un non-membre. [v. 2.51, 7.29.6, 9.9.6, 11.13.5]

Commentaire : une signature peut être une marque faite à la main ou une image numérique contrôlée par un numéro personnel d'identification, ou tout autre média, l'auteur ayant le contrôle unique d'apposer ladite signature.

2.21 **CONSEIL :** le Conseil national d'administration de l'Institut.

2.22 **DÉPRÉCIATION :** diminution de la valeur d'un bien immobilier, peu importe la cause.

2.23 **DATE RÉELLE :** date à laquelle s'appliquent les analyses, les opinions et les conseils fournis lors de la prestation de services d'évaluation, d'examen ou de consultation. [v. 6.2.7, 7.8, 8.2.4, 10.2.5]

2.24 **HYPOTHÈSE EXTRAORDINAIRE :** hypothèse directement liée à un contrat de service précis qui, si elle s'avère fausse, peut modifier les opinions ou les conclusions de l'évaluateur. [v. 7.11, 9.5.2, 12.31]

2.25 **CONDITION LIMITATIVE EXCEPTIONNELLE :** modification ou dérogation nécessaire à une règle. Peut rendre le rapport moins fiable. [v. 12.32]

2.26 **ANALYSE DE FAISABILITÉ :** étude du rapport coût-avantages d'une entreprise économique. [v. 11.10, 12.46]

2.27 **MATIÈRE DANGEREUSE :** toute matière se trouvant à l'intérieur, autour ou près du bien immobilier et dont la forme, la quantité et la biodisponibilité sont suffisantes pour entraîner des répercussions négatives sur la valeur marchande du bien.

2.28 **UTILISATION OPTIMALE :** usage raisonnablement probable et légal du bien immobilier qui est physiquement possible, adéquatement soutenu, financièrement faisable et qui conférerait au bien immobilier la valeur marchande la plus élevée possible. [v. 6.2.14, 7.15, 12.34]

2.29 **CONDITION HYPOTHÉTIQUE : condition qui n'existe pas, mais que l'on suppose exister pour les fins de l'analyse.** [v. 6.2.11, 7.12, 10.2.9, 12.31, 12.32]

2.30 **INSTITUT :** l'Institut canadien des évaluateurs et ses comités mandatés.

2.31 **BIEN IMMATÉRIEL (BIEN INCORPOREL) :** biens non matériels, notamment les franchises, les marques de commerce, les brevets, les droits d'auteur, les fonds commerciaux, les ressources, les droits miniers, les titres et les contrats, par opposition aux biens matériels comme les installations et l'équipement.

2.32 **UTILISATION PRÉVUE :** l'utilisation des opinions et des conclusions d'un évaluateur dans son rapport d'évaluation, de consultation ou d'examen, telle que déterminée par l'évaluateur en fonction de ses communications avec le client lors de la réalisation du contrat de service. [v. 6.2.2, 7.3, 8.2.2, 9.3, 10.2.2, 12.15]

2.33 **UTILISATEUR PRÉVU :** le client et tout autre tiers identifié par nom ou par type comme utilisateur du rapport d'évaluation, de consultation ou d'examen, tel que déterminé par l'évaluateur en fonction de ses communications avec le client lors de la réalisation du contrat de service. [v. 6.2.1, 7.2, 9.2, 10.2.1, 11.3]

2.34 **ANALYSE D'INVESTISSEMENT :** étude qui porte sur les relations entre le prix d'acquisition et les avantages anticipés d'un investissement immobilier. [v. 11.9, 12.45]

2.35 **EXCEPTION JURIDICTIONNELLE :** permet à l'évaluateur de ne pas tenir compte d'une ou de plusieurs parties des présentes normes lorsqu'elles contreviennent à une loi ou à une politique gouvernementale dans un territoire donné. Seule cette partie sera nulle et sans effet dans ce territoire. [v. 3.6, 7.12.4, 12.40.8, 12.49]

2.36 **PARCELLE PLUS GRANDE :** le regroupement de la propriété sujette et des biens adjacents en un tout dont la valeur est influencée par le droit de propriété commune. [v. 7.21, 12.27]

2.37 **BAIL :** accord légal qui accorde à un tiers le droit d'utiliser, d'occuper ou de contrôler un bien immobilier, en tout ou en partie, pendant une période donnée moyennant le versement d'un loyer spécifique. [v. 6.2.19, 12.31.1, 12.32.6]

2.38 **CONDITION LIMITATIVE :** déclaration identifiant les conditions qui ont une incidence sur l'estimation de valeur marchande. [v. 7.11, 7.18, 12.29.5, 12.32.2]

2.39 **ANALYSE DU MARCHÉ :** étude des conditions du marché immobilier portant sur un type particulier de biens. [v. 11.8, 11.10, 12.44, 12.46]

2.40 **P.APP :** désignation Professional Appraiser. [v. 5.1.4, 12.1.1]

2.41 **BIEN PERSONNEL :** objet identifiable, portable et matériel qui est considéré par le grand public comme étant « personnel » par ex., ameublement, objets d'art, antiquités, pierres précieuses, bijoux, objets de collection, machinerie et équipement; tous les biens matériels et immatériels qui ne sont pas classés comme étant des biens immobiliers. [v. 6.2.22, 7.10.1, 7.23]

2.42 **AIDE PROFESSIONNELLE :** l'aide professionnelle couvre toute forme de soutien au membre qui peut exercer une influence directe et significative sur les résultats de son rapport. Un membre peut recourir à une part considérable d'aide professionnelle d'un employé en rapport à toute activité d'évaluation, de consultation ou d'examen. Cette aide sera habituellement fournie par les membres assurés de l'Institut ou d'autres professionnels. L'inspection d'une propriété est une forme d'aide professionnelle puisqu'elle fait partie intégrante de l'analyse menant à une opinion.

2.43 **GROUPE D'HOMOLOGUES DE LA PRATIQUE PROFESSIONNELLE :** comités mandatés en vertu des règlements de l'Institut pour administrer les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada. [v. 5.5.1]

2.44 **BIEN IMMOBILIER :** terrain, immeubles et autres améliorations fixes, considérés comme un bien matériel. [v. 10.2.4, 11.7]

2.45 **PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE :** les intérêts, les avantages et les droits inhérents à la propriété de biens immobiliers. [v. 7.10, 11.7]

Commentaire : dans certaines juridictions, les expressions « bien immobilier » et « propriété immobilière » ont le même sens du point de vue juridique. Les définitions distinctes tiennent compte de la distinction traditionnelle entre les deux concepts dans le domaine de l'évaluation.

2.46 **ÉVALUATEUR RAISONNABLE :** évaluateur qui maintient un niveau de rendement qui serait acceptable pour le groupe d'homologues de la pratique professionnelle. [v. 5.5, 7.1.2, 7.16.2, 7.18, 7.19, 9.1.2, 11.2.2, 12.17, 12.40.1]

2.47 **RENOUVELLEMENT DE CERTIFICATION DE LA VALEUR MARCHANDE :** inspection réalisée afin de confirmer si les conditions hypothétiques sur lesquelles l'évaluation était fondée se sont réalisées. [v. 7.12.1.iv]

2.48 **RAPPORT :** toute communication, orale ou écrite, d'une évaluation, d'un examen ou d'une consultation; le document est transmis au client lorsque le contrat de service est terminé. [v. 2.8, 2.48, 7.1, 9.1, 11.2, 12.11]

Commentaire : la plupart des rapports sont écrits et la plupart des clients exigent des rapports écrits. Les lignes directrices sur les rapports verbaux qui sont incluses pourront servir en cas de témoignage en cour et de toute autre communication verbale d'une évaluation, d'un examen ou d'une consultation.

2.49 **RÉTENTION :** l'acte, de la part d'un client, de retenir les services d'un évaluateur afin de produire un rapport formel destiné à une utilisation précise.

2.50 **ÉTENDUE/PORTÉE DES TRAVAUX :** le type et la portée de l'information recherchée et de l'analyse dans le cadre d'un contrat de service. [v. 2.50, 6.2.4, 7.5, 7.11.3, 8.1.1, 8.2.5, 8.2.8, 9.5, 9.6.1, 10.2.7, 12.17]

La portée des travaux comprend, sans toutefois s'y limiter :

- la mesure dans laquelle le bien immobilier est inspecté ou identifié;
- la portée des recherches effectuées en rapport aux facteurs physiques ou économiques qui peuvent avoir une incidence sur le bien immobilier;
- la portée de la recherche de données; et
- le type et la portée de l'analyse effectuée pour en arriver aux opinions ou aux conclusions exprimées.

2.51 **SIGNATURE :** identification personnelle du nom du membre pour affirmer l'authenticité du travail effectué et l'acceptation de la responsabilité pour le contenu, les analyses et les conclusions qui font partie du rapport. [v. 2.20, 7.29.6, 9.9.6, 11.13.5]

Commentaire : une signature peut être une marque faite à la main ou une image numérique contrôlée par un numéro personnel d'identification, ou tout autre média, l'auteur ayant le contrôle unique d'apposer ladite signature.

2.52 **AIDE TECHNIQUE :** l'aide technique consiste en un soutien au membre dans la préparation d'un rapport comme la collecte de données sur une propriété et d'autres informations factuelles, mais fait exclusion de l'interprétation ou de l'analyse desdits renseignements. Un membre peut recourir à l'aide technique d'un membre étudiant de l'Institut ou d'autres sources, compte tenu du fait que la responsabilité du produit fini relève du membre qui signe le rapport.

2.53 **UNITÉ DE MESURE :** une unité de mesure est définie comme une caractéristique d'une propriété qui peut être mesurée, à des fins de comparaison, par rapport au même élément commun d'une autre propriété. Par exemple, le prix de vente par « unité » peut refléter un montant par pied carré, par acre ou par logement.

2.54 **VALEUR :** relation monétaire entre les biens immobiliers et les personnes qui les achètent, qui les vendent ou qui les utilisent. [v. 5.14.1.iii, 6.1.1, 6.2.3, 6.2.25, 6.2.26, 7.4.2, 7.6, 7.8.1, 7.27, 12.16]

Commentaire : la valeur est une notion économique. Il ne s'agit jamais d'un fait concret, mais bien d'une opinion quant à la valeur d'un bien immobilier à une date donnée et conformément à une définition précise de ce qui constitue la valeur. Dans la pratique de l'évaluation, la valeur doit toujours être qualifiée (valeur marchande, valeur de liquidation, valeur à titre d'investissement, valeur locative, etc.).

2.55 **DOSSIER DE TRAVAIL :** documentation requise pour appuyer les analyses, les opinions et les conclusions d'un évaluateur. [v. 2.55, 5.10.1, 5.10.2, 5.10.6, 7.1.3, 9.1.4, 9.1.6, 11.2.5, 12.13]

3. AVANT-PROPOS

3.1 GÉNÉRALITÉS

3.1.1 L'objectif de ces normes est de promouvoir et de maintenir un haut niveau de confiance de la part des membres du public envers la pratique de l'évaluation professionnelle en établissant des exigences relativement aux projets d'évaluation, d'examen et de consultation. Au début, on retrouve les normes en matière d'éthique établissant les exigences en matière d'intégrité, d'impartialité, d'objectivité, de jugement indépendant et d'éthique professionnelle. Les normes s'appliquent à toutes les activités d'analyse et de formulation d'opinion ou de conclusion d'un membre en ce qui a trait au caractère, à la qualité, à l'utilité ou à la valeur d'un élément d'un bien immobilier.

3.1.2 Un membre de l'Institut canadien des évaluateurs doit élaborer et communiquer ses analyses, ses opinions et ses conseils de manière à être compris par les clients, à ne pas entraîner de malentendus sur le marché immobilier et en conformité à ces normes.

3.1.3 Un membre ne doit pas s'acquitter de ses tâches d'évaluation, d'examen ou de consultation d'une manière négligente ou imprudente. Il doit donc faire preuve de diligence et de prudence raisonnable. Même si le manque de prudence ou la négligence d'un membre n'a pas causé une erreur ayant eu des répercussions nuisibles sur ses opinions ou sur ses conclusions et ayant, par conséquent, causé un préjudice important à un utilisateur potentiel, cela n'excuse pas pour autant ce manque de prudence ou cette négligence.

3.1.4 L'autorité en matière d'interprétation et d'application de ces normes se trouve dans le mandat des comités pertinents de l'Institut.

3.2 RÈGLES

3.2.1 Les règles sont fondées sur l'enseignement courant de l'art de l'évaluation qui incorpore, relativement aux projets d'évaluation, d'examen et de consultation, le minimum de contenu nécessaire pour assurer un résultat crédible. On ne prévoit pas, dans un avenir prévisible, de changement important dans les concepts de base sur lesquels reposent ces règles. Toutefois, elles seront modifiées, au besoin, par le Comité des normes.

3.3 COMMENTAIRES

3.3.1 Des commentaires explicatifs sur l'interprétation et l'application des règles sont fournies. Ces commentaires font partie intégrante des normes et doivent être considérés comme des prolongements des règles, ayant la même force et le même effet que celles-ci. On prévoit que les commentaires pourront subir des ajouts ou des modifications plus fréquemment que les règles, afin de permettre de tenir compte des enjeux de l'industrie qui surgissent de temps à autre. Les commentaires ne seront modifiés que si cela s'avère indispensable pour la mise en application des règles.

3.4 NOTES RELATIVES À LA PRATIQUE

3.4.1 Des notes relatives à la pratique complètent l'application générale des normes qu'un évaluateur apprend par l'entremise de la formation et de l'expérience. Ces notes ne sont pas exécutoires. Elles ont pour objet de constituer une ressource pratique au moyen d'exemples de l'application quotidienne des règles dans le cadre d'activités d'évaluation, d'examen et de consultation. Lorsque de nouveaux enjeux nécessitant des exemples pratiques surgiront, des notes relatives à la pratique seront produites pour favoriser les discussions et guider les évaluateurs dans la façon d'appliquer les normes.

3.5 COMMENT UTILISER CE DOCUMENT

3.5.1 Ces normes comptent trois volets ou niveaux.

3.5.2 Les trois volets (les **règles**, les **commentaires** et les **notes relatives à la pratique**) s'appliquent à trois des normes relatives aux activités courantes d'évaluation : les **évaluations**, les **examens**, et la **consultation**.

3.5.3 Le premier volet de chaque norme exprime les règles relatives à cette norme. Pour la majorité des projets, il suffit de faire un renvoi aux règles relatives à cette norme, qui ont été rédigées de manière à être aussi concises que possible.

3.5.4 Il convient de remarquer que chaque section et sous-section des normes est numérotée. Les renvois à d'autres sections du document sont indiqués en bleu dans le format #.#.#.i Il suffit de cliquer sur le renvoi numéroté dans la version électronique des normes pour consulter la référence en question.

3.5.5 S'il s'avère nécessaire d'expliquer une règle plus en détails, des liens aux commentaires (deuxième volet) sont fournis. Les numéros entre crochets à la fin d'une section renvoient au numéro de la première ligne du commentaire approprié.

3.5.6 Les notes relatives à la pratique constituent le troisième volet. Lorsqu'une règle est liée à des notes relatives à la pratique, le numéro de ligne de renvoi figurera également dans la colonne de droite. On retrouve des liens de renvoi non seulement au niveau des règles mais également au niveau des commentaires, en cas de besoin. Cela permet d'éviter de devoir se reporter d'un endroit à l'autre dans le document afin d'obtenir le texte complet des commentaires et des notes relatives à la pratique qui se rapportent à une règle donnée. Alors que les commentaires suivent immédiatement les règles liées à chaque norme, les notes relatives à la pratique forment une section séparée. Une note relative à la pratique peut être liée aux règles dans plus d'une norme.

3.5.7 En outre, un index complet permet de retracer rapidement les règles, les commentaires et les notes relatives à la pratique.

3.6 EXCEPTION JURIDICTIONNELLE [v. 2.35]

3.6.1 Une condition d'un contrat de service qui annule une ou plusieurs parties des *Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (RUPPEC), lorsque la conformité serait contraire à la loi ou aux politiques publiques applicables audit contrat de service. [v. 4.2.5; 12.40.6]

3.6.2 La question de juridiction est liée à la base juridique permettant de légiférer, d'appliquer ou d'interpréter les lois fédérales, provinciales ou municipales. Il serait trompeur de ne pas signaler la (les) partie(s) faisant l'objet d'une exception juridictionnelle et la base juridique sur laquelle cette exception repose. Dans chaque cas, il incombe à l'évaluateur et non au client ou à tout autre utilisateur prévu de déterminer si l'utilisation d'une exception juridictionnelle est appropriée. Il est contraire à l'éthique pour un membre de compléter un travail qui ne peut être appuyé par un évaluateur raisonnable.

4. NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - RÈGLES

4.1 Préambule

4.1.1 Les membres de l'Institut s'engagent à se comporter d'une manière qui ne portera pas préjudice au public, à l'Institut ou à la profession d'évaluateur immobilier. Les relations des membres avec les autres membres aussi bien qu'avec l'Institut seront marquées par la courtoisie et la bonne foi et les membres feront preuve de respect pour l'Institut et pour ses procédures.

4.2 Règles

Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un **membre** : [v. 5.1]

4.2.1 de ne pas sciemment se conformer aux statuts, règlements, normes et au programme d'assurance-responsabilité professionnelle de l'Institut; [v. 5.9]

4.2.2 de se comporter sciemment de manière à porter atteinte à son propre statut professionnel ou à la réputation de l'Institut, à la profession d'évaluateur ou à un autre membre; [v. 5.2]

4.2.3 d'agir sciemment de façon trompeuse; [v. 5.3]

4.2.4 d'agir de façon frauduleuse; [v. 5.2.4, 12.3]

4.2.5 de produire sciemment un contrat de service que des évaluateurs raisonnables ne pourraient pas appuyer; [v. 5.5]

4.2.6 de prétendre posséder les qualifications, incluant les crédits à l'égard du perfectionnement professionnel continu; [v. 5.6, 5.8]

4.2.7 d'entreprendre un contrat de service sans posséder les compétences nécessaires; [v. 5.13]

4.2.8 de refuser de collaborer avec l'Institut; [v. 5.7]

4.2.9 de ne pas avoir accès aux dossiers pertinents; [v. 5.10]

4.2.10 de divulguer le résultat d'un contrat de service à toute personne, autre qu'au client, excepté sur autorisation du client; [v. 5.11]

4.2.11 de ne pas divulguer tout conflit d'intérêts; [v. 5.12]

4.2.12 d'accepter un contrat de service d'évaluation qui soit conditionnel au résultat. [v. 5.14]

5. NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - COMMENTAIRES

5.1 **Membre** [v. 12.1]

5.1.1 Dans le cadre de ces commentaires, un « membre » est tel que défini à l'article VII-3 des règlements de l'Institut.

5.1.2 Dans le cadre de ces commentaires, l'« Institut » est l'Institut canadien des évaluateurs et tous ses comités nationaux, provinciaux et locaux autorisés.

5.1.3 Seuls les membres possédant la désignation AACI sont autorisés à utiliser l'appellation « Évaluateur accrédité ».

5.1.4 Seuls les membres détenant les titres AACI, P.App, CRA ou P.Val. ont le droit d'utiliser le terme « membre désigné ».

5.2 Conduite [v. 4.2.2, 12.2]

5.2.1 Les membres doivent réaliser leurs contrats de service de façon objective, compétente et conforme aux règles d'éthique établies dans les présentes normes.

5.2.2 Les membres qui travaillent pour un groupe ou une organisation ne doivent pas se conduire, dans ce groupe ou cette organisation, d'une manière non conforme aux normes.

5.2.3 Les membres ne peuvent pas se soustraire à leurs responsabilités ni à leurs obligations en faisant indirectement ce qu'ils ne peuvent pas faire directement.

5.2.4 Toute conduite d'un membre qui résulte en des accusations criminelles peut donner lieu à la suspension de sa désignation ou à d'autres sanctions jugées appropriées par le Comité sur la pratique professionnelle jusqu'à ce que la question soit résolue.

5.3 Rapport trompeur [v. 4.2.3, 12.3]

5.3.1 Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de produire, d'utiliser ou de permettre à d'autres personnes d'utiliser, à n'importe quelle fin, un rapport que le membre sait (ou devrait savoir) être trompeur.

5.3.2 Un membre ne doit pas présenter de l'information erronnée ou trompeuse à un comité dûment autorisé de l'Institut.

5.3.3 **NOTA :** Un rapport trompeur peut être causé par omission ou commission et peut résulter d'une seule erreur majeure ou de plusieurs petites erreurs qui, dans l'ensemble, contribuent à un rapport trompeur.

5.4 Publicité trompeuse

5.4.1 Les membres s'engagent à éviter toute publicité ou sollicitation fallacieuse, trompeuse, exagérée ou contraire à l'intérêt public de toute autre manière que ce soit.

5.4.2 Pour servir efficacement le public, les membres doivent renseigner ce public de manière correcte et exacte sur les fonctions exercées dans le cadre de la profession d'évaluateur et des qualifications et des accréditations de ses membres. Ceci permettra aux personnes ayant besoin de ces services professionnels de choisir un membre de la profession en fonction de sa réputation de compétence ou en fonction de la confiance que le public accorde à une désignation professionnelle. Il est contraire à l'intérêt public de diffuser ou d'utiliser du matériel publicitaire trompeur ou d'utiliser des pratiques qui nuisent à la confiance que le public accorde aux membres de la profession. Les membres de l'Institut peuvent utiliser les médias publicitaires non seulement pour faire savoir aux clients potentiels et au public que leurs services professionnels sont disponibles, mais également pour en faire connaître la portée, la nature et les coûts.

5.4.3 Les membres doivent toutefois s'assurer que cette publicité n'est pas trompeuse ou conçue pour susciter des attentes irréalistes. Lors de la promotion de certaines pratiques en matière d'évaluation, les membres doivent particulièrement s'assurer de se conformer aux normes d'objectivité et d'impartialité L'Institut reconnaît que ses membres ont le droit de solliciter des clients et des contrats de service d'une manière qui n'est pas contraire aux intérêts légitimes du public et de la profession. Par conséquent, les présentes normes n'interdisent la sollicitation personnelle que lorsqu'elle contrevient aux normes relatives à la publicité ou qu'elle incite le membre à compromettre son impartialité et son objectivité dans la prestation de ses services professionnels afin d'accommoder les souhaits du client.

5.4.4 L'utilisation d'une société, d'un partenariat ou d'une ou plusieurs autres entités d'affaires ne dispense pas les membres du respect des normes d'éthique de l'Institut. Même si le nom d'un membre n'est pas expressément mentionné, il est contraire à l'éthique professionnelle de permettre, en connaissance de cause, à une entité d'affaires appartenant, en tout ou en partie, au membre ou contrôlée, en tout ou en partie, par ce membre de solliciter des contrats de service d'évaluation de manière trompeuse ou contraire à l'intérêt public de toute autre manière que ce soit.

5.4.5 Il est interdit d'utiliser le nom de l'Institut canadien des évaluateurs ou ses désignations et marques de commerce professionnelles, ou d'y faire référence, de manière trompeuse. Par exemple, il est permis d'utiliser le nom de l'Institut ou ses désignations de manière exacte et conforme aux faits pour faire état du statut de membre d'un individu. Toutefois, il est interdit de laisser entendre qu'une organisation commerciale en est membre. Ces désignations et leurs marques de commerce ne sont attribuées qu'à des membres individuels et on ne doit jamais les utiliser pour donner l'impression qu'une organisation est titulaire de l'une de ces appellations. En outre, tout matériel publicitaire, dépliant, brochure et autre matériel utilisé à des fins de promotion ou de sollicitation qui mentionne le nom de l'Institut ou ses désignations ou marques de commerce doit être de bon goût, conservateur et conforme aux plus hautes normes professionnelles. L'utilisation des logos de l'Institut sera déterminée par le Conseil d'administration.

5.4.6 La promotion de la catégorie de membres « stagiaire » de façon à ce qu'elle soit perçue comme une désignation est trompeuse. Les membres stagiaires de l'ICE doivent s'abstenir d'utiliser des initiales ou des abréviations qui peuvent être interprétées comme reflétant une désignation comme STA qui n'est pas une désignation de l'ICE mais qui reflète plutôt le statut au sein de l'Institut canadien des évaluateurs.

5.4.7 Les stagiaires de l'ICE peuvent s'identifier comme membres stagiaires de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). Les membres stagiaires de l'ICE peuvent préciser qu'ils travaillent sous le mentorat d'un membre agréé de l'Institut et identifier le nom du mentor et sa désignation.

5.5 Évaluateur raisonnable [v. 4.2.5]

5.5.1 On entend par « évaluateur raisonnable » tout évaluateur qui maintient un niveau de rendement acceptable aux yeux du groupe d'homologues de la pratique professionnelle.

5.5.2 Si des évaluateurs raisonnables estiment qu'une analyse ou qu'une opinion n'a aucun fondement rationnel, alors cette analyse ou cette opinion sera considérée comme injustifiée.

5.6 Qualifications [v. 4.2.6]

5.6.1 Il est contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre ne fasse pas état de son statut au sein de l'Institut dans le cadre d'un rapport, sauf dans les cas prévus ci-après.

5.6.2 Il est contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre CRA utilise cette désignation autre qu'en rapport à des activés d'évaluation, d'examen ou de consultation pour des sites d'habitation résidentielle non aménagés ou pour des sites d'habitation comprenant quatre (4) unités d'habitation familiales distinctes. [v. 12.35]

5.6.3 Il est contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre CRA signe un rapport d'évaluation, d'examen ou de consultation pour des biens autres que ceux qui sont énumérés ci-dessus, à moins que le rapport ne soit contresigné par un membre AACI.

5.6.4 Il *est* contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre stagiaire signe un rapport d'évaluation, d'examen ou de consultation à moins que le rapport ne soit contresigné par un membre agréé compétent.

5.6.5 Il est contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre affilié, associé ou étudiant se présente comme membre agréé de l'Institut.

5.7 Collaboration [v. 4.2.8]

5.7.1 Un membre ne doit pas manquer ou refuser de fournir un rapport écrit, un dossier de travail ou tout autre document qui est ou qui devrait être en sa possession lorsque l'Institut lui en fait la demande, ou d'en retarder indûment la présentation.

5.8 Perfectionnement professionnel continu [v. 12.4]

5.8.1 La non-obtention des crédits requis, y compris la non-participation à un cours ou à un colloque obligatoire, avant la fin d'un cycle entraînera la suspension du droit d'utiliser la désignation. La réintégration exige que le membre obtienne les crédits manquants, participe aux cours ou colloques obligatoires, la mise à jour du registre de PPC sur la page Web et la vérification et l'affichage par l'Institut.

5.8.2 Tout appel devra être interjeté auprès du Comité d'appel.

5.8.3 Les membres à la retraite ne sont pas tenus de renouveler leur accréditation.

5.9 Assurance-responsabilité [v. 12.5]

5.9.1 Les membres doivent être inscrits en bonne et due forme au Programme d'assurance-responsabilité professionnelle de l'Institut.

5.9.2 Il est contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre affirme ou laisse entendre qu'il souscrit une assurance alors que cela n'est pas le cas.

5.9.3 Si les conditions relatives à l'exécution d'un contrat de service ne sont pas couvertes par le programme d'assurance, le membre doit aviser clairement le client avant d'accepter le travail qu'aucun recours au programme n'existe dans le présent contrat de service.

5.9.4 Si les caractéristiques d'un contrat de service font que ce contrat n'est pas couvert par l'assurance, une attestation et la lettre d'accompagnement (s'il y a lieu) doivent contenir une clause limitative à cet effet.

5.10 Dossiers [v. 12.6]

5.10.1 Les membres doivent préparer un dossier écrit pour chaque contrat de service. Ce dossier doit comprendre le nom du client et l'identité, par nom ou par type, des autres intéressés; des copies conformes de tous les rapports écrits, peu importe le média utilisé; des résumés des déclarations ou témoignages oraux fournis, ou une transcription des témoignages; l'attestation signée et datée de l'évaluateur; toute autre donnée ou information et tout autre document nécessaire pour appuyer les opinions et les conclusions de l'évaluateur et pour faire la preuve de la conformité à cette règle et à toutes les autres normes pertinentes, ou des renvois à l'emplacement de ces autres documents.

5.10.2 Les membres doivent conserver ces dossiers pendant une période minimale de sept (7) ans après la rédaction ou au moins deux (2) ans après qu'une décision finale ait été prise concernant toute procédure judiciaire au cours de laquelle un témoignage a été rendu, ou toute réclamation dans le cadre du PARP, selon le dernier terme atteint, ou prendre auprès des détenteurs des dossiers les dispositions requises pour en assurer la conservation, l'accès et la récupération.

5.10.3 Si un membre ne peut conserver un exemplaire de chaque évaluation effectuée, en raison des règlements internes de son employeur ou parce qu'il a changé d'employeur, il doit prendre toutes les mesures raisonnables possibles pour s'assurer que ces évaluations seront disponibles au besoin. Par exemple, les membres doivent obtenir de leur employeur l'assurance écrite que ces évaluations seront disponibles en cas de besoin.

5.10.4 Une photocopie ou un exemplaire électronique du rapport d'évaluation, d'examen ou de consultation remis ou envoyé au client équivaut à une copie conforme.

5.10.5 La forme, le style et le type de médium doivent être choisis avec attention car les rapports écrits peuvent contenir des notes écrites à la main ou être informels et ils doivent être récupérables en tout temps durant la période prescrite de conservation des dossiers.

5.10.6 Il doit exister un dossier de travail avant qu'on établisse un rapport écrit ou oral ou lorsqu'on le dépose. Un sommaire écrit d'un rapport oral doit être ajouté au dossier de travail à l'intérieur d'une période raisonnable de la transmission du rapport oral.

5.11 Confidentialité [v. 12.7]

5.11.1 Les membres s'engagent à protéger la nature confidentielle des relations entre eux et leurs clients.

5.11.2 Un membre ne doit pas révéler le contenu de ses analyses, de ses opinions et de ses conclusions à d'autres personnes que :

- 5.11.2.i. le client et les personnes spécifiquement mentionnées par lui au contrat de service;
- 5.11.2.ii. les tiers auxquels les membres sont légalement tenus de fournir cette information; ou
- 5.11.2.iii. un comité dûment autorisé de l'Institut.

5.11.3 Les membres ne doivent pas révéler les informations fournies par les clients sous le sceau de la confidentialité à d'autres personnes que :

- 5.11.3.i. les personnes spécifiquement mentionnées au contrat de service par le client*;*
- 5.11.3.ii. les tiers auxquels les membres sont légalement tenus de fournir cette information; ou
- 5.11.3.iii. un comité dûment autorisé de l'Institut.

5.11.4 Lorsqu'ils agissent au nom de l'Institut de quelque manière que ce soit, les membres ne doivent pas révéler ou utiliser les informations confidentielles qu'ils ont obtenues dans le cadre de ces activités.

5.12 Conflits [v. 12.8]

5.12.1 Les membres s'engagent à élaborer, à soutenir et à communiquer leurs analyses, leurs opinions et leurs conclusions sans égard à leurs intérêts personnels.

5.12.2 Il est contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre accepte de réaliser un contrat de service s'il a un intérêt personnel direct, indirect, actuel ou prévu dans le domaine ou dans les résultats du contrat de service, à moins que cet intérêt personnel :

5.12.2.i. ne soit divulgué au client par écrit avant l'acceptation du contrat de service; et

5.12.2.ii. ne soit entièrement et exactement exprimé dans chacun des rapports produits.

5.12.3 Il est contraire à l'éthique professionnelle d'accepter des honoraires, des commissions ou des objets de valeur non divulgués contre l'obtention d'une évaluation, d'un examen ou de services de consultation. [v. 12.8.14]

5.13 Compétence [v. 12.9]

5.13.1 Avant d'accepter de se charger d'une affectation ou de signer un contrat de service, l'évaluateur doit bien identifier le problème à régler et posséder les connaissances et l'expérience pour réaliser ledit contrat de façon compétente. Sinon, il doit :

5.13.1.i. révéler au client, avant d'accepter le contrat de service, qu'il manque de connaissances et (ou) d'expérience; et

5.13.1.ii. prendre toutes les mesures nécessaires ou appropriées pour exécuter le contrat de service de manière compétente; et

5.13.1.iii. si l'évaluateur manque d'expérience et(ou) de connaissances pour s'acquitter d'un contrat de service, il doit, dans son rapport, décrire les étapes suivies pour compléter ledit contrat de service de façon compétente.

5.14 Situations conditionnelles [v. 12.10]

5.14.1 Il est contraire à l'éthique professionnelle d'accepter, pour une évaluation ou un examen, une rémunération qui est conditionnelle :

5.14.1.i. à la déclaration d'une valeur préétablie;

5.14.1.ii. à l'indication d'une valeur qui favorise le client comme résultat d'une mauvaise influence;

5.14.1.iii. au montant de l'estimation de la valeur (i.e. ad valorem);

5.14.1.iv. à l'atteinte d'un résultat stipulé; ou

5.14.1.v. à la réalisation d'un événement subséquent directement lié à l'estimation de la valeur.

5.14.2 Lorsque l'évaluateur réalise à la fois un contrat de service d'évaluation et de consultation, la rémunération pour la consultation peut être sous forme d'honoraires conditionnels. L'évaluateur doit :

5.14.2.i. conclure avec le client une entente en vertu de laquelle la rémunération relative au contrat de service d'évaluation qui sera payée à l'évaluateur chargé du contrat de service de consultation sera effectuée conformément à la présente règle; ou

5.14.2.ii. obtenir (ou suggérer au client d'obtenir) les services d'un autre évaluateur pour le contrat de service d'évaluation dans le cadre d'une entente qui ne contrevient pas à la présente règle; et

5.14.2.iii. certifier adéquatement le rapport relatif au contrat de service de consultation, qui devra comprendre une divulgation claire des ententes séparées touchant la rémunération pour le contrat de service d'évaluation et pour le contrat de service de consultation.

5.14.3 L'objectif de cette règle est d'assurer que les évaluateurs comprennent bien de quelle manière il convient de se conformer à la présente norme d'éthique lorsqu'ils exécutent un contrat de service de consultation auquel se rattache un contrat de service d'évaluation et que la rémunération relative à l'exécution du contrat de service est conditionnelle à des résultats stipulés ou à la réalisation d'un événement subséquent (par exemple lorsqu'il y a un lien avec une procédure d'appel relativement à une évaluation foncière).

5.14.4 Si aucun rapport (tel que défini) n'est préparé pour déterminer un prix d'inscription pour un client, un membre agissant en qualité de courtier, d'agent de vente ou d'agent immobilier n'est pas considéré comme fournissant une évaluation formelle de la valeur marchande. Une telle distinction doit être expliquée clairement au client.

5.14.5 Un membre agissant en qualité de courtier, d'agent de vente ou d'agent immobilier n'est pas couvert par le programme d'assurance de l'Institut relativement aux réclamations découlant d'évaluations préparées à des fins d'inscription.

5.14.6 En résumé :

- l'évaluation ne doit pas être réalisée sur une base d'honoraires conditionnels;
- le témoignage expert de l'évaluateur fondé sur son rapport d'évaluation ne doit pas être fourni sur une base d'honoraires conditionnels;
- les services de consultation peuvent être réalisés sur une base d'honoraires conditionnels;
- un membre peut agir à titre d'évaluateur et d'expert -conseil dans le cadre d'un même contrat de service.

6. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION - RÈGLES

6.1 Préambule

6.1.1 Cette norme porte sur les procédures relatives à l'établissement et à la communication d'une estimation formelle sur la valeur. Elle fait état du contenu minimum nécessaire pour produire un rapport crédible qui n'induira pas en erreur.

6.2 Règles

Dans son rapport [v. 7.1] l'évaluateur doit préciser :

6.2.1 le nom du client et des autres utilisateurs prévus du rapport; [v. 7.2]

6.2.2 l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions; [v. 7.3]

6.2.3 *l'objectif de l'affectation, y compris une définition pertinente de la valeur à déterminer;* [v 7.4]

6.2.4 la portée des travaux requis pour réaliser l'affectation; [v. 7.5]

6.2.5 s'il s'agit d'une évaluation actuelle, rétrospective, prospective, ou s'il s'agit d'une mise à jour; [v. 7.6]

6.2.6 la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande; [v. 7.7]

6.2.7 la date réelle de ses opinions et de ses conclusions; [v. 7.8]

6.2.8 la date du rapport; [v. 7.9]

6.2.9 l'emplacement et les caractéristiques du bien immobilier ou de l'intérêt faisant l'objet de l'évaluation; [v. 7.10]

6.2.10 les hypothèses et les conditions limitatives; [v. 7.11]

6.2.11 les conditions hypothétiques (y compris les améliorations proposées); [v. 7.12]

6.2.12 les contrôles de l'utilisation des terres; [v. 7.13]

6.2.13 l'utilisation actuelle et l'utilisation indiquée dans l'évaluation; [v. 7.14]

6.2.14 son opinion quant à l'utilisation optimale du bien immobilier*;* [v. 7.15]

6.2.15 décrire et analyser toutes les données pertinentes à l'affectation; [v. 7.16]

6.2.16 décrire et utiliser les procédures d'évaluation pertinentes dans le cadre de l'affectation;
[v. 7.17]

6.2.17 expliquer et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle*;*
[v. 7.18]

6.2.18 préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, les opinions et les conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation; [v. 7.19]

6.2.19 lors de l'élaboration d'une opinion sur la valeur d'un domaine affermé ou d'un domaine à bail, analyser l'effet sur la valeur, s'il en est, des dispositions du bail; [v. 7.20]

6.2.20 analyser l'effet sur la valeur d'un groupement; [v. 7.21]

6.2.21 analyser l'effet sur la valeur des améliorations prévues par l'État ou par des particuliers; [v. 7.22]

6.2.22 analyser l'effet sur la valeur des biens personnels; [v. 7.23]

6.2.23 analyser toute convention de vente, toute option ou toute inscription relative au bien immobilier à évaluer; [v. 7.24]

6.2.24 analyser toutes les ventes antérieures du bien immobilier*;* [v. 7.25]

6.2.25 examiner et comparer les données, les analyses et les conclusions dans le cadre des méthodes utilisées pour réaliser une estimation de la valeur définitive*;* [v. 7.26]

6.2.26 donner la valeur définitive de l'estimation*;* [v. 7.27]

6.2.27 inclure une certification signée de la valeur; [v. 7.28]
Nota : l'évaluateur qui signe une certification de la valeur assume la responsabilité de l'évaluation et du contenu du rapport d'évaluation.
[v. 7.29, 7.1]

7. NORME DELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION - COMMENTAIRES

7.1 Rapport [v. 12.11]

7.1.1 Tout rapport transmis au moyen de n'importe quel médium doit être conforme à la présente norme.

7.1.2 Les évaluateurs doivent se conformer à la ligne directrice relative à l'«évaluateur raisonnable» pour assurer l'intégrité des rapports y compris une signature numérique pour assurer la sécurité des rapports transmis électroniquement. [v. 5.5, 6.2.27]

7.1.3 Un dossier de travail doit être créé pour chaque contrat de service et doit contenir un exemplaire conforme de tous les rapports écrits, peu importe le médium utilisé. [v. 12.13]

7.1.4 Lorsque possible et approprié, chaque rapport oral sur l'évaluation foncière, y compris tout témoignage d'expert sur la valeur, doit se conformer aux règles liées à la norme relative aux activités d'évaluation. [v. 12.13.2]

7.2 Client et utilisateurs prévus [v. 12.14]

7.2.1 Le client est généralement l'entité ou le groupe d'entités qui a commandé le rapport d'évaluation, peu importe qui en défraie les coûts. [v. 3.6]

7.2.2 La relation client-évaluateur dure au moins jusqu'à l'achèvement de l'utilisation prévue de l'évaluation ou jusqu'à ce que le client accorde une libération.

7.2.3 Un tiers qui reçoit un exemplaire du rapport produit pour le client ne devient pas, par le fait même, l'une des entités clientes.

7.2.4 Les utilisateurs prévus doivent être nommés dans le rapport par l'évaluateur à des fins de communication avec le client. S'il n'est pas approprié ou pratique d'inclure leur nom, l'évaluateur peut les identifier par type d'utilisateur.

7.3 Utilisation prévue [v. 12.15]

7.3.1 L'évaluateur doit identifier et tenir compte de l'utilisation prévue de ses opinions et conclusions par le client afin de cerner adéquatement le problème sous étude et bien comprendre ses responsabilités relatives à la préparation du rapport découlant du contrat de service. L'utilisation prévue des opinions et des conclusions par le client doit être précisée dans le rapport d'évaluation. L'utilisation prévue des conclusions et des opinions est déterminée par le client. Un évaluateur doit identifier l'utilisation prévue par le client en communiquant avec lui avant d'accepter le contrat de service.

7.4 Objectif [v. 12.42]

7.4.1 L'obligation envers le client peut dépendre de la compréhension, par l'évaluateur, de l'objectif (utilisation prévue) du client pour commander l'évaluation. L'objectif de l'évaluation doit préciser la valeur sous étude en réponse à l'utilisation prévue par le client ou l'objectif de celui-ci.

7.4.2 Il faut inclure une définition de la valeur établie et préciser la source de cette définition. [v. 12.16]

7.5 Portée des travaux [v. 12.17]

7.5.1 Il s'agit de la quantité et du type d'information qui a fait l'objet de recherches et d'analyses. La portée comprend, sans toutefois s'y limiter :

7.5.1.i. l'inspection;

7.5.1.ii. la recherche des différents facteurs physiques et économiques qui pourraient avoir une incidence sur le bien immobilier; [v. 7.16]

7.5.1.iii. la recherche de données, la vérification et l'inspection de biens immobiliers comparables;

7.5.1.iv. la méthode d'analyse utilisée.

7.5.2 La portée des travaux doit être suffisamment large pour permettre l'établissement de conclusions crédibles compte tenu de l'utilisation prévue de l'évaluation. Il incombe à l'évaluateur de justifier la décision prise relativement à la portée des travaux et au niveau de détail des informations comprises dans son rapport.

7.6 Opinion sur la valeur actuelle [v. 6.2.5]

7.6.1 L'opinion se rapporte à une date réelle contemporaine à la date du rapport, correspondant à la date d'inspection ou à une autre date raisonnablement rapprochée de la date d'inspection alors que les conditions du marché n'ont pas ou n'auraient pas dû avoir changé.

7.6.2 L'opinion sur la valeur rétrospective [v. 12.18, 12.29.2] se rapporte à une date réelle antérieure à la date du rapport. Dans un rapport sur la valeur rétrospective, il est nécessaire d'utiliser un langage clair et une terminologie uniforme (par exemple, l'utilisation du passé dans l'ensemble du rapport) afin de ne pas induire le lecteur en erreur et lui permettre de bien comprendre les conditions qui prévalaient sur le marché de l'immobilier à cette date. Les données relatives à la période qui a suivi la date réelle peuvent être considérées comme constituant une confirmation des tendances observées à cette date. Il incombe à l'évaluateur de déterminer une date limite appropriée. Si le rapport ne contient aucune donnée relative à la période qui a suivi la date réelle, cette date sera considérée comme la date limite.

7.6.3 L'opinion sur la valeur prospective [v. 12.31] se rapporte à une date réelle postérieure à la date du rapport : il s'agit donc d'une prévision. Dans un rapport sur la valeur prospective, il est nécessaire d'utiliser un langage clair et une terminologie uniforme (par exemple, l'utilisation du futur dans l'ensemble du rapport) afin de ne pas induire le lecteur en erreur et de permettre de bien comprendre les conditions qui devraient prévaloir à cette date ultérieure. Les opinions sur la valeur prospective ont pour objectif de représenter l'opinion actuelle des intervenants du marché immobilier quant aux conditions qui prévaudront dans l'avenir. La valeur de ces opinions doit être évaluée en fonction des conditions appuyant les prévisions lorsqu'elles ont été établies et non plus tard, en fonction des événements qui se sont réellement produits. An Une hypothèse extraordinaire doit être clairement exprimée dans le rapport afin de décrire les conditions du marché sur lesquelles l'opinion a été fondée. Elle doit stipuler que l'évaluateur ne peut être tenu responsable de tout événement imprévisible qui pourrait modifier les conditions du marché avant la date réelle du rapport.

7.6.4 L'opinion de la valeur actuelle [v. 12.19] est un prolongement d'une première évaluation avec un changement de date réelle. Dans une telle mise à jour, il faut faire état de tout changement survenu depuis le rapport initial dans l'état du bien immobilier, dans les conditions du marché ou relativement à tout autre élément ayant une incidence sur la valeur marchande. Il faut également inclure des analyses des changements qui justifient une opinion révisée. Le nouveau rapport doit préciser clairement qu'il ne sera significatif que pour un lecteur ayant pris connaissance du rapport initial.

7.7 Durée d'exposition [v. 12.20]

7.7.1 La durée d'exposition raisonnable est une des nombreuses conditions inhérentes à la plupart des définitions de la valeur marchande. Dans le cadre d'une évaluation, la durée d'exposition peut se définir comme la période pendant laquelle le bien immobilier qui fait l'objet de l'évaluation aurait été offert sur le marché avant la conclusion hypothétique d'une vente à la valeur marchande à la date réelle de l'évaluation; une estimation rétrospective fondée sur l'analyse des événements passés, en supposant que le marché soit libre et concurrentiel. La durée d'exposition est toujours censée précéder la date réelle de l'évaluation. La durée d'exposition peut être exprimée sous forme d'intervalle et elle devrait être mentionnée dans la section qui traite des conditions du marché. Le rapport d'évaluation doit inclure un renvoi à la durée d'exposition raisonnable dans l'énoncé de la définition de la valeur et de la conclusion quant à la valeur. La durée d'exposition varie en fonction du type de bien immobilier et selon les conditions du marché. Elle ne doit pas être exprimée sous forme d'estimation de temps isolée mais être liée au bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation, à la valeur marchande estimée. Le concept général d'exposition raisonnable se rapporte non seulement à une durée convenable, suffisante et raisonnable, mais également à une mise en marché convenable, suffisante et raisonnable. Une distinction claire doit être

faite entre la durée d'exposition (le passé) et la durée de la mise en marché (l'avenir) si le rapport fait état de ces deux éléments.

7.8 Date réelle [v. 6.2.7]

7.8.1 Date servant à établir le contexte entourant l'opinion sur la valeur : la date de la valeur.

7.9 Date du rapport [v. 6.2.8]

7.9.1 La date du rapport, comprise dans la lettre de transmission, indique si la perspective de l'évaluateur sur les conditions du marché à la date réelle de l'évaluation était prospective, actuelle ou rétrospective. Lorsqu'elle est rétrospective ou prospective, la date du rapport et la date réelle de l'évaluation doivent être mentionnées en tandem à diverses étapes du rapport, afin d'informer le lecteur chaque fois que les conditions du marché à la date du rapport sont différentes. La conformité est requise aux normes en vigueur en date du rapport**.**

7.10 Caractéristiques du bien immobilier [v. 6.2.9,12.21]

7.10.1 Les caractéristiques pertinentes pour l'utilisation prévue du bien doivent être analysées et les répercussions des points forts et des points faibles de celles-ci sur la valeur doivent être mentionnées dans le rapport :

7.10.1.i. l'identification du bien immobilier au moyen de l'adresse municipale, d'une description officielle ou de tout autre moyen d'identifier précisément le bien immobilier;

7.10.1.ii. l'intérêt immobilier à évaluer*;* [v. 12.25]

7.10.1.iii. les caractéristiques d'ordre physique, juridique et économique du bien immobilier;

7.10.1.iv. tout bien personnel, accessoire fixe d'exploitation ou élément intangible qui n'est pas considéré comme un bien immobilier mais qui est compris dans l'évaluation;

7.10.1.v. toutes restrictions, servitudes, charges, baux, réserves, conventions, contrats, déclarations, impositions spéciales, privilèges ou autres facteurs de nature semblable; [v. 12.21.2, 12.32.3]

7.10.1.vi. la présence de toutes les conditions nuisibles*;* [v. 12.22]

7.10.1.vii. le fait que l'intérêt faisant l'objet de l'évaluation soit une fraction d'intérêt, un segment matériel ou une partie de bien; [v. 12.27]

7.10.1.viii. la mesure dans laquelle une inspection du bien immobilier a été réalisée; [v. 12.29] ~ (Nota : l'inspection du bien immobilier est obligatoire, sous réserve de toute clause dérogatoire) [v. 12.32]

7.11 Hypothèses et conditions limitatives [v. 12.30]

7.11.1 Les hypothèses et les conditions limitatives ordinaires doivent être regroupées et divulguées dans une section distincte du rapport.

7.11.2 Une hypothèse extraordinaire est une hypothèse – soit supposée ou non confirmée – qui, si elle s'avère non fondée, pourrait modifier les opinions et les conclusions de l'évaluateur. Une divulgation complète de toute hypothèse extraordinaire doit

accompagner chaque énoncé d'opinion ou de conclusion touchée par cette hypothèse (voir également « Conditions hypothétiques »). [v. 12.31]

7.11.3 Une condition limitative exceptionnelle est une modification ou une dérogation nécessaire à une règle. Il incombe à l'évaluateur d'expliquer et de justifier cette nécessité dans son rapport et de s'assurer, avant d'accepter un contrat de service et d'invoquer une condition limitative exceptionnelle, que la portée de cette condition sur les travaux permettra d'élaborer des opinions et des conclusions crédibles. [v. 12.32]

7.12 Conditions hypothétiques [v. 6.2.11, 12.31.1.ii]

7.12.1 Les conditions hypothétiques peuvent être utilisées au besoin à des fins juridiques, à des fins d'analyse raisonnable ou pour permettre d'effectuer des comparaisons. Des améliorations proposées et des évaluations prospectives constituent des exemples de conditions hypothétiques. Lorsqu'il évalue des améliorations proposées, l'évaluateur doit examiner et obtenir en vue d'un examen ultérieur :

7.12.1.i. les plans, les devis ou autres documents suffisants pour établir la portée et la nature des améliorations proposées;

7.12.1.ii. les améliorations proposées;

7.12.1.iii. les données indiquant la date probable de la réalisation des améliorations proposées;

7.12.1.iv. les données concrètes suffisamment claires et pertinentes justifiant les coûts de mise en œuvre, les gains anticipés, les projections en matière d'occupation et la concurrence anticipée au moment de l'achèvement des travaux; et

7.12.1.v. une nouvelle certification de valeur marchande ne change pas la date réelle de l'évaluation. [v. 12.12]

7.12.2 Pour chaque condition hypothétique, le rapport doit contenir une hypothèse extraordinaire. [v. 7.11.2]

7.12.3 Des conditions hypothétiques peuvent s'appliquer peu importe si l'estimation de valeur marchande est rétrospective, actuelle, prospective ou si elle représente une mise à jour. Le lecteur doit comprendre clairement que :

7.12.3.i. la condition n'existait pas à la date de l'évaluation;

7.12.3.ii. l'analyse réalisée pour établir une estimation de la valeur marchande est fondée sur une hypothèse, plus précisément que la condition en question a été, dans le cadre de l'analyse, tenue pour réelle alors qu'en fait elle ne l'est pas;

7.12.3.iii. certains événements, précisés dans le rapport, doivent se produire avant que la condition ne soit réalisée;

7.12.3.iv. l'évaluation ne tient pas compte des événements imprévisibles qui pourraient avoir une incidence sur l'estimation de la valeur marchande;

7.12.3.v. si l'hypothèse n'avait pas été prise en compte, l'estimation de la valeur marchande aurait probablement été différente.

7.12.4 Les évaluations réalisées à des fins d'expropriation peuvent comprendre des conditions hypothétiques et peuvent exiger que l'évaluateur invoque une exception juridictionnelle. [v. 12.27.2, 3.6]

7.12.5 La condition hypothétique doit être clairement divulguée dans le rapport, cette divulgation comprenant une description de l'hypothèse, les raisons de son utilisation et ses répercussions sur l'estimation. Une analyse fondée sur une condition hypothétique ne doit pas rendre le rapport trompeur.

7.13 Contrôles de l'utilisation des terres [v. 12.33]

7.13.1 Ces contrôles 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 de tels règlements, de la demande du point de vue économique, des possibilités d'adaptation matérielle du bien immobilier et des tendances du marché.

7.14 Utilisation [v. 6.2.13]

7.14.1 L'utilisation du bien immobilier à la date réelle de l'évaluation doit être précisée et comparée à l'utilisation optimale du bien.

7.15 Utilisation optimale [v. 12.34]

7.15.1 Dans son rapport, l'évaluateur doit préciser ce qu'il considère comme l'utilisation optimale du bien immobilier, à moins qu'une telle opinion ne soit pas nécessaire. Si l'objectif de l'affectation est d'établir une estimation de la valeur marchande, une opinion quant à l'utilisation optimale du bien est pertinente et exigée. L'évaluateur doit préciser comment il en est arrivé à la conclusion présentée, en donnant un niveau de détail proportionnel à l'incidence de cet élément sur le résultat de l'estimation et en se fondant sur les différents facteurs à caractère juridique, physique et économique. Compte tenu du fait que le terrain est habituellement évalué comme s'il était vacant et prêt à être aménagé en fonction de l'utilisation optimale, l'évaluateur doit estimer la valeur marchande :

7.15.1.i. du terrain comme s'il était vacant; et

7.15.1.ii. du bien comme s'il avait fait l'objet d'améliorations.

7.16 Description et analyse [v. 6.2.15]

7.16.1 L'évaluateur doit prendre les mesures raisonnables nécessaires pour s'assurer que l'information et les analyses fournies sont suffisantes pour permettre au client et aux autres utilisateurs prévus de bien comprendre le fondement de ses opinions et de ses conclusions.

7.16.2 Lorsqu'il recueille et vérifie les informations pertinentes, l'évaluateur doit le faire de façon conforme à la norme relative à l'« évaluateur raisonnable ». Les trois méthodes exigent la collecte de données comparables. La décision relative à la pertinence d'étudier les données comparables et de vérifier les données dépendra de la portée du contrat de service. Dans tous les cas, toutefois, l'évaluateur doit se conformer à la norme relative à l'« évaluateur raisonnable ». [v. 5.5, 7.5]

7.17 Procédures d'évaluation

7.17.1 Lorsque la méthode de comparaison directe s'applique, l'évaluateur doit analyser les données comparables disponibles pour élaborer une estimation raisonnable de la valeur marchande. [v. 12.36]

7.17.2 Lorsque la méthode du coût s'applique, l'évaluateur doit :

- 7.17.2.i. utiliser une méthode ou une technique d'évaluation appropriée pour élaborer son estimation de la valeur marchande du terrain;
- 7.17.2.ii. analyser les données comparables disponibles relatives aux coûts en vue d'évaluer le nouveau coût des améliorations (s'il y a lieu); et
- 7.17.2.iii. analyser les données comparables disponibles relatives aux coûts en vue d'évaluer la différence entre le nouveau coût et la valeur actuelle des améliorations (amortissement cumulé).

7.17.3 Lorsque la méthode du revenu s'applique, l'évaluateur doit :

- 7.17.3.i. analyser les tendances, les prévisions et les données comparables disponibles en matière de location en vue d'évaluer le revenu de location du bien immobilier;
- 7.17.3.ii. analyser les données comparables disponibles relatives aux frais d'exploitation en vue d'évaluer les frais d'exploitation du bien immobilier;
- 7.17.3.iii. analyser les données comparables disponibles en vue d'évaluer les taux de capitalisation et(ou) les taux d'escompte; et
- 7.17.3.iv. fonder les projections des revenus de location et des dépenses futures sur des données et des antécédents raisonnablement clairs et appropriés.

7.17.4 Lorsqu'une analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie s'applique, l'évaluateur doit : [v. 12.37]

- 7.17.4.i. analyser les données disponibles provenant du marché immobilier, du marché des capitaux et de sondages sur l'opinion des investisseurs;
- 7.17.4.ii. s'assurer que les données utilisées sont pertinentes pour le type de bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation;
- 7.17.4.iii. préciser clairement dans son rapport toutes les données pertinentes, les prévisions de flux de trésorerie et les hypothèses sur lesquelles les analyses sont fondées; et
- 7.17.4.iv. donner le nom et décrire le logiciel utilisé pour les analyses.

7.17.5 Lorsqu'un modèle d'évaluation automatisé s'applique, l'évaluateur doit : [v. 12.38]

- 7.17.5.i. avoir une connaissance de base du fonctionnement du MEA;
- 7.17.5.ii. déterminer s'il convient d'utiliser le MEA dans le cadre du contrat de service;
- 7.17.5.iii. s'assurer que le MEA n'exclut aucune donnée pertinente et nécessaire pour obtenir un résultat crédible; et
- 7.17.5.iv. se conformer aux présentes normes dans l'établissement d'opinions et de conclusions relatives à une évaluation.

7.18 Exclusions

7.18.1 L'exclusion de l'une quelconque des trois méthodes traditionnelles d'estimation de la valeur marchande qui serait considérée comme pertinente en vertu de la norme relative à l'« évaluateur raisonnable » constitue une condition limitative exceptionnelle qui doit être divulguée et justifiée. L'exclusion d'une méthode pertinente ne doit pas rendre le rapport trompeur.

7.19 Raisonnement

7.19.1 Il s'agit de l'examen, de l'analyse et de l'interprétation logique des données d'une façon qui appuie les conclusions, n'induit pas le lecteur en erreur et est conforme à la norme relative à l'« évaluateur raisonnable ».

7.20 Domaine affermé / Domaine à bail

7.20.1 La valeur marchande peut être moindre, supérieure ou égale à la valeur de tous les intérêts relatifs au bien immobilier.

7.21 Groupement

7.21.1 La valeur de l'ensemble peut être moindre, supérieure ou égale à la somme des valeurs de chaque bien ou de chaque élément de l'ensemble. Cela permet d'établir l'incidence, s'il en est, sur la valeur de l'ensemble. On peut omettre cette information si elle n'est pas pertinente dans le cadre d'une affectation.

7.22 Améliorations prévues

7.22.1 Que ces améliorations soient situées sur place ou ailleurs, leur incidence, s'il y a lieu, sur la valeur marchande doit être prise en compte et analysée. On peut omettre cette information si elle n'est pas pertinente à l'affectation.

7.23 Biens personnels [v. 6.2.22]

7.23.1 Comprend les éléments tangibles et intangibles qui ne sont pas considérés comme un bien immobilier mais qui sont compris dans l'évaluation. On peut omettre cette information si elle n'est pas pertinente dans le cadre du contrat de service. Dans le cas contraire, l'évaluateur doit avoir des compétences en matière d'évaluation de biens personnels pour être en mesure d'en estimer la valeur marchande. [v. 2.41]

7.24 Convention de vente, d'option et d'inscription [v. 12.39]

7.24.1 Si l'évaluateur peut obtenir de telles informations dans l'exécution normale de ses activités, elles doivent être analysées et incluses dans le rapport si celles-ci se sont produites dans l'année précédant la date de l'évaluation.

7.25 Ventes antérieures [v. 12.39]

7.25.1 Les ventes antérieures du bien immobilier doivent être analysées et incluses dans le rapport si elles se sont réalisées dans les trois années précédant la date de l'évaluation, si l'information est disponible à l'évaluateur dans le cours normal de son travail, à la date de l'évaluation.

7.25.2 Toute incidence d'un facteur excessif connu sur le prix payé doit être signalée.

7.26 Examen et conciliation [v. 6.2.25]

7.26.1 La qualité et la quantité des données disponibles et analysées dans les méthodes utilisées et l'applicabilité et la fiabilité des méthodes utilisées dans le cadre de la portée du contrat de service.

7.27 Valeur définitive [v. 6.2.26]

7.27.1 Peut être une valeur unique, une échelle de valeurs ou une indication de valeur, comme par exemple « au moins » ou « ne dépassant pas » un montant précis.

7.28 Certification [v. 6.2.27]

7.28.1 Tout rapport d'évaluation écrit d'un bien immobilier doit contenir une certification signée dont le contenu est semblable au modèle de la case 7.28.1.

7.29 Responsabilité [v. 6.2.27, 12.40]

Objet : (Identification du bien immobilier)

Je certifie que, à ce que je sache :

- Les faits énoncés dans le présent rapport sont vrais et exacts;
- Les analyses, les opinions et les conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les restrictions indiquées, et que ce sont là mes propres analyses, opinions et conclusions neutres et objectives;
- Je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié), présent ou à venir, dans le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport, et je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié) en ce qui touche les parties en cause;
- Je suis impartial en ce qui concerne le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport et les parties associées au présent contrat de service;
- Les honoraires qui me seront versés et ma mission d'évaluation n'étaient pas conditionnels à la déclaration d'une valeur préétablie, au montant de l'estimation de la valeur ni à l'atteinte d'un résultat qui aide la cause du client;
- J'ai rédigé mes analyses, mes opinions et mes conclusions, de même que le présent rapport, conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada;
- Je possède les connaissances et l'expérience nécessaires pour réaliser ce contrat de service de façon compétente;
- Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au(x) signataire(s) du présent rapport. (En cas d'exception, il faut indiquer le nom des personnes qui ont fourni une aide professionnelle importante et la mesure dans laquelle cette aide a été fournie);
- À la date du présent rapport, le(s) signataire(s) a(ont) satisfait aux exigences du programme obligatoire de perfectionnement professionnel continu de l'Institut canadien des évaluateurs qui s'applique aux membres.
- Le(s) soussigné(s) est(sont) membre(s) en règles de l'Institut canadien des évaluateurs.
- J'ai (je n'ai pas) procédé à une inspection personnelle du bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport (si l'évaluateur examinateur a procédé à une inspection personnelle du bien immobilier, préciser la date à laquelle cette inspection a été effectuée);
- Selon les données, les analyses et les conclusions comprises dans le présent rapport, la valeur marchande de l'intérêt dans le bien immobilier décrit, en date du (insérer la date) est estimée à (insérer la valeur marchande).

Signature et date de la certification.

(si plus d'une personne signe le rapport, la certification doit préciser clairement les personnes qui ont inspecté le bien immobilier à évaluer et celles qui ne l'ont pas inspecté) [v. 7.1.2]

Case 7.28.1 ~ Certification

7.29.1 Tout membre qui signe un rapport assume l'entière responsabilité dudit rapport, y compris de l'aide technique qui consiste en de l'information factuelle recueillie par un adjoint. L'aide technique ne consiste pas en une aide professionnelle importante à moins qu'elle fasse appel à une analyse, à des opinions et à des conclusions.

7.29.2 Si la certification de la valeur marchande n'a qu'un seul signataire, alors cette personne doit accepter l'entière responsabilité du contenu du rapport.

7.29.3 Les membres doivent divulguer dans la certification si une aide professionnelle importante a été fournie pour la rédaction du rapport.

7.29.4 Les membres doivent divulguer dans la certification si une aide importante a été fournie pour établir l'estimation de la valeur marchande, et en accepter la responsabilité.

7.29.5 Si la certification de la valeur marchande porte la signature du membre et de l'employeur/superviseur/entrepreneur principal, les deux parties sont alors responsables de l'ensemble du rapport.

7.29.6 Si la certification de la valeur marchande porte la signature de deux membres (ou davantage) à titre de rédacteurs conjoints du rapport, alors chacun doit accepter la responsabilité de l'ensemble du rapport.

7.29.7 Une autre personne dûment autorisée peut signer le rapport au nom du membre, à moins que cela ne contrevienne aux lois de la juridiction pertinente. [v. 12.30.1.ii, 3.6]

8. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN

8.1 Préambule

8.1.1 Lorsqu'il examine une évaluation et qu'il présente un rapport sur les résultats de cet examen, l'évaluateur doit formuler une opinion quant à la qualité du travail effectué par un autre évaluateur et il doit indiquer clairement la nature du processus d'examen entrepris.

8.1.2 Cette norme porte sur les procédures relatives à l'établissement et à la communication d'un examen d'évaluation. Elle fait état du contenu minimum nécessaire pour produire un rapport crédible qui n'induira pas en erreur. L'examen d'évaluation détermine si l'évaluation a été réalisée conformément à la norme relative aux activités d'évaluation. Cette norme ne dicte pas la présentation, le format ou le style des rapports sur les résultats d'examen. Ces caractéristiques dépendent des besoins des utilisateurs et des évaluateurs. C'est le contenu lui-même qui détermine si le rapport est conforme à la norme.

8.1.3 Il convient de faire une distinction entre les termes « examen technique » et « examen administratif ».

8.1.4 Un examen technique est un examen, effectué par un tiers indépendant (qui doit également être un évaluateur), en conformité avec la présente norme, d'un rapport d'évaluation produit par un autre évaluateur afin de déterminer si l'analyse, les opinions et les conclusions du rapport faisant l'objet de l'examen sont appropriées et raisonnables. L'évaluateur examinateur ne signe pas (ou ne contresigne pas) le rapport d'évaluation faisant l'objet de l'examen. [v. 12.41]

8.1.5 Un examen administratif est un examen effectué par les clients et par les utilisateurs des services d'évaluation, en tant que fonction de diligence raisonnable, lorsqu'ils doivent prendre une décision d'affaires.

8.1.6 Cette norme ne s'applique pas :

8.1.6.i. aux examens administratifs;

8.1.6.ii. aux cosignatures de supervision;

8.1.6.iii. aux examens de pratique professionnelle par des collègues.

8.2 Règles

Dans son rapport [v. 9.1], l'évaluateur examinateur doit préciser :

8.2.1 le nom du client et des autres utilisateurs prévus du rapport; [v. 9.2]

8.2.2 l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions; [v. 9.3]

8.2.3 l'objectif du contrat de service d'examen d'évaluation; [v. 9.4]

8.2.4 le rapport examiné, le nom de l'évaluateur qui a produit le rapport faisant l'objet de l'examen, le bien immobilier et l'intérêt immobilier évalué, ainsi que la date réelle de l'opinion présentée dans le rapport examiné;

8.2.5 la date de l'examen;

8.2.6 la portée de l'examen effectué; [v. 9.5]

8.2.7 toutes les hypothèses et les conditions limitatives;

8.2.8 si le rapport examiné est complet par rapport à la portée du travail précisé dans le contrat d'examen*;* [v. 9.6]

8.2.9 son opinion quant à l'apparente pertinence des données et quant à l'origine de toute modification apportée auxdites données; [v. 9.7]

8.2.10 son opinion quant à la pertinence des méthodes et des techniques d'évaluation utilisées;

8.2.11 si les analyses, les opinions et les conclusions du rapport examiné sont appropriées et raisonnables;

8.2.12 les raisons de tout désaccord ou de tout accord avec le contenu du rapport examiné; [v. 12.43]

8.2.13 toutes les informations pertinentes connues; et

8.2.14 joindre une certification signée; [v. 9.8]
Nota : un évaluateur examinateur qui signe une certification accepte la responsabilité de l'examen et du contenu du rapport d'examen.

9. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN - COMMENTAIRES

9.1 Rapport [v. 12.11]

9.1.1 Chaque rapport d'examen, peu importe son mode de transmission, doit être conforme à la présente norme.

9.1.2 L'examen d'une évaluation requiert la préparation d'un rapport séparé d'examen par l'évaluateur responsable de mener l'examen et dans lequel seront décrits les résultats du processus d'examen. Les évaluateurs doivent prendre des mesures conformes au test de «l'évaluateur raisonnable afin de protéger l'intégrité des rapports transmis, y compris une signature numérique comme mesure de sécurité pour les rapports transmis électroniquement.

9.1.3 Le rapport d'examen représente une critique supplémentaire qui sera utilisée conjointement avec le rapport examiné.

9.1.4 Un dossier de travail doit être créé pour chaque contrat de service et doit contenir un exemplaire conforme de tous les rapports écrits, peu importe le médium utilisé. [v. 12.13]

9.1.5 Lorsque possible et approprié, chaque rapport oral, y compris tout témoignage d'expert, doit se conformer aux règles liées à la norme relative aux activités d'examen.

9.1.6 Il doit exister un dossier de travail avant qu'on établisse un rapport écrit ou oral ou lorsqu'on le dépose. Un sommaire écrit d'un rapport oral doit être ajouté au dossier de travail à l'intérieur d'une période raisonnable de la transmission dudit rapport oral.

9.2 Client et utilisateurs prévus [v. 12.14]

9.2.1 L'évaluateur examinateur doit identifier le client et, dans la mesure du possible, les autres utilisateurs prévus en communiquant avec le client avant d'accepter l'affectation, afin de déterminer l'utilisation que le client entend faire du rapport.

9.3 Utilisation prévue [v. 12.15]

9.3.1 L'évaluateur examinateur doit déterminer l'utilisation que le client entend faire de ses opinions et de ses conclusions et en tenir compte, afin d'être à même de définir adéquatement le problème sous étude et de comprendre les différentes responsabilités en matière de réalisation et de production de rapport dans le cadre du contrat de service d'examen. Cette utilisation prévue par le client doit être déclarée dans le rapport d'examen.

9.3.2 C'est le client qui établit l'utilisation prévue des opinions et des conclusions de l'évaluateur examinateur. Ce dernier s'en informe en communiquant avec le client avant d'accepter l'affectation.

9.4 Objectif [v. 12.42]

9.4.1 L'évaluateur examinateur doit vérifier si l'objectif du contrat de service comprend la formulation d'une opinion quant à la valeur marchande du bien immobilier évalué faisant l'objet de l'examen.

9.4.2 S'il fait partie des objectifs du client que l'évaluateur examinateur présente une opinion de la valeur de la propriété sous étude dans le cadre de l'examen de l'évaluation, cette opinion constitue une évaluation dans les conditions qui suivent : [v. 12.48]

9.4.2.i. elle confirme l'opinion sur la valeur marchande du rapport d'évaluation examiné; ou

9.4.2.ii. à la même date que la date réelle de l'estimation dans le rapport d'évaluation examiné; ou

9.4.2.iii. à une autre date; ou

9.4.2.iv. elle est différente de l'opinion sur la valeur marchande du rapport d'évaluation examiné :

- à la même date que la date réelle de l'opinion dans le rapport d'évaluation examiné; ou
- à une autre date.

9.4.3 Dans l'un ou l'autre des cas, l'évaluateur examinateur doit préciser sur quelles nouvelles informations il a fondé son opinion, indiquer le raisonnement et le fondement de l'opinion exprimée quant à la valeur marchande, et faire état de toutes les hypothèses et conditions limitatives (si elles sont différentes ou en sus de celles du rapport faisant l'objet de l'examen) liées à l'opinion sur la valeur marchande.

9.4.4 Les éléments du rapport examiné qui, selon l'évaluateur examinateur, sont conformes à la norme relative aux activités d'évaluation peuvent être utilisés dans le processus de réalisation du contrat de service d'examen. Les éléments du rapport examiné qui, selon l'évaluateur examinateur, ne sont pas conformes doivent être remplacés par des informations ou par des analyses conformes à la norme relative aux activités d'évaluation, afin de présenter une opinion crédible sur la valeur marchande.

9.5 Portée des travaux [v. 12.17]

9.5.1 L'évaluateur examinateur doit indiquer la portée du processus d'examen.

9.5.2 L'évaluateur examinateur doit préciser toute hypothèse extraordinaire utilisée dans le cadre du contrat de service d'examen. Une telle hypothèse peut être utilisée dans le cadre d'un contrat de service d'examen uniquement si elle est nécessaire pour élaborer des opinions et des conclusions crédibles, si l'évaluateur examinateur estime qu'elle a un fondement raisonnable et si son utilisation permet une analyse crédible. [v. 12.31]

9.5.3 L'évaluateur examinateur doit vérifier s'il doit formuler une opinion sur la valeur marchande du bien immobilier dans le cadre du contrat de service d'examen. L'évaluateur examinateur n'est pas tenu de refaire toutes les étapes de l'affectation initiale. Les éléments de l'évaluation initiale qui, selon lui, sont crédibles et conformes à la norme relative aux activités d'évaluation peuvent être repris dans le rapport d'examen, ce qui représentera une hypothèse extraordinaire de sa part. Les éléments de l'évaluation initiale qui,

au contraire, ne sont pas crédibles ou conformes doivent être remplacés par des informations ou par des analyses conformes à la norme relative aux activités d'évaluation afin de soutenir une opinion crédible sur la valeur marchande. Lorsque l'évaluateur examinateur doit formuler une opinion sur la valeur marchande du bien immobilier dans le cadre du contrat de service d'examen, il doit non seulement se faire une opinion sur la qualité de l'évaluation faisant l'objet de l'examen, mais il doit également s'assurer que l'étendue de ses travaux à cet égard sont conformes aux exigences de la présente norme et aux exigences de la norme relative aux activités d'évaluation dans le cadre du contrat de service d'examen.

9.5.4 Lorsque l'évaluateur examinateur doit fournir une opinion sur la valeur marchande du bien immobilier, l'évaluateur examinateur peut utiliser des informations supplémentaires, à l'échelle locale, régionale ou nationale, auxquelles le premier évaluateur n'avait pas accès afin d'établir une opinion de la valeur dans le rapport d'examen. Il n'est pas nécessaire que l'opinion formulée par l'évaluateur examinateur quant à l'estimation de la valeur marchande soit énoncée dans un rapport d'évaluation distinct. L'opinion peut être énoncée dans le rapport d'examen d'évaluation. Toutefois, elle doit être obtenue et déclarée conformément à la norme relative aux activités d'évaluation.

9.6 Exactitude [v. 8.2.8]

9.6.1 L'évaluateur examinateur doit indiquer si le rapport examiné est complet. Pour ce faire, il doit examiner l'évaluation pour déterminer si elle est conforme aux exigences liées à l'objectif déclaré et à la portée des travaux.

9.7 Données [v. 8.2.9]

9.7.1 L'examen doit être effectué dans le contexte des conditions du marché à la date réelle à laquelle l'examinateur a donné son opinion sur le rapport examiné.

9.7.2 L'évaluateur examinateur ne devrait pas utiliser, dans le raisonnement de son examen, une information qui n'était pas disponible à l'évaluateur original à la date du rapport.

9.8 Certification [v. 8.2.14]

9.8.1 Tout rapport d'examen écrit d'une évaluation immobilière doit contenir une certification signée dont le contenu est semblable au modèle de la case 9.8.1.

Objet : (Identification du bien immobilier)

Je certifie que, à ce que je sache :

- Les faits énoncés dans le présent rapport sont vrais et exacts;
- Les analyses, les opinions et les conclusions présentées ne sont limitées que pas les hypothèses et les restrictions indiquées, et que ce sont là mes propres analyses, opinions et conclusions neutres et objectives;
- Je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié), présent ou à venir, dans le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport, et je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié) en ce qui touche les parties en cause;
- Je suis impartial en ce qui concerne le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport et les parties associées au présent contrat de service;
- Les honoraires qui me seront versés et ma mission d'évaluation n'étaient pas conditionnels à l'estimation et à la déclaration d'une valeur préétablie;
- Ma rémunération n'est pas conditionnelle aux résultats des analyses, opinions ou conclusions ou à l'utilisation du présent rapport;
- J'ai rédigé mes analyses, mes opinions et mes conclusions, de même que le présent rapport, conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada;
- Je possède les connaissances et l'expérience nécessaires pour réaliser ce contrat de service de façon compétente; [v. 5.13.1]
- Je n'ai pas (J'ai) inspecté personnellement la propriété qui fait l'objet du présent rapport; (si l'évaluateur examinateur a personnellement inspecté la propriété, indiquer la date de l'inspection);
- Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire du présent rapport. (En cas d'exception, il faut indiquer le nom des personnes qui ont fourni une aide professionnelle importante);
    - À la date du présent rapport, le(s) signataire(s) a(ont) satisfait aux exigences du programme obligatoire de perfectionnement professionnel continu de l'Institut canadien des évaluateurs qui s'applique aux membres.
- Le(s) soussigné(s) est(sont) membre(s) en règles de l'Institut canadien des évaluateurs.

Signature et date de la certification
(si plus d'une personne signe le rapport, la certification doit préciser clairement les personnes qui ont inspecté le bien immobilier à évaluer et celles qui ne l'on pas inspecté). [v. 5.6.3, 5.6.4]

Case 9.8.1 ~ Certification

9.9 Responsabilité [v. 12.40]

9.9.1 Tout membre qui signe un rapport assume la responsabilité de l'ensemble dudit rapport, y compris de l'aide technique fournie sous forme d'information factuelle recueillie par un adjoint. L'aide technique ne constitue pas une aide professionnelle importante à moins qu'elle consiste en des analyses, des opinions et des conclusions.

9.9.2 Si la certification ne porte qu'une seule signature, alors cette personne doit accepter l'entière responsabilité du contenu du rapport;

9.9.3 Les membres doivent divulguer dans la certification si une aide professionnelle importante a été fournie pour la rédaction du rapport;

9.9.4 Les membres doivent divulguer dans la certification si une aide importante a été fournie pour l'examen du rapport d'évaluation, et en accepter la responsabilité;

9.9.5 Si la certification porte la signature du membre et de l'employeur/superviseur/entrepreneur principal, les deux parties sont alors responsables de l'ensemble du rapport;

9.9.6 Si la certification porte la signature de deux membres (ou davantage) à titre de rédacteurs conjoints du rapport, alors chacun doit accepter la responsabilité de l'ensemble du rapport;

9.9.7 Une personne dûment autorisée peut signer le rapport au nom du membre, à moins que cela ne contrevienne aux lois de la juridiction pertinente. [v. 3.6]

10. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - RÈGLES

10.1 Préambule

10.1.1 Cette norme porte sur les procédures relatives à l'établissement et à la communication de services de consultation foncière. Elle fait état du contenu minimum nécessaire pour produire un rapport crédible qui n'induira pas en erreur. [v. 11.1]

10.2 Règles

Dans son rapport [v. 11.2] l'expert-conseil doit préciser :

10.2.1 le nom du client et des autres utilisateurs prévus du rapport; [v. 12.14]

10.2.2 l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions; [v. 11.3]

10.2.3 l'objectif de la consultation; [v. 11.4]

10.2.4 l'identité du bien immobilier faisant l'objet de l'étude ou de la propriété qui s'y rattache (s'il y a lieu);

10.2.5 la date réelle des services de consultation;

10.2.6 la date du rapport;

10.2.7 la portée des travaux et l'étendue du processus de collecte des données; [v. 12.17]

10.2.8 toutes les hypothèses et les conditions limitatives; [v. 11.4]

10.2.9 les conditions hypothétiques (y compris les améliorations proposées);

10.2.10 recueillir, vérifier, comparer et communiquer toutes les données pertinentes requises pour fournir le service de consultation; [v. 11.6]

10.2.11 décrire et appliquer les procédures de consultation pertinentes au contrat de service; [v. 11.7]

10.2.12 décrire le raisonnement qui justifie les analyses, les opinions et les conclusions;

10.2.13 indiquer ses conclusions ou ses recommandations finales (s'il y a lieu);

10.2.14 inclure une certification signée [v. 11.12]
Nota : un expert-conseil qui signe une certification accepte la responsabilité de la consultation et du contenu du rapport qui en découle.

11. NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - COMMENTAIRES

11.1 Consultation [v. 10.1.1]

11.1.1 La consultation est un terme général qui s'applique aux études portant sur les biens immobiliers mais dont le but n'est pas d'en estimer la valeur. Ces études pourront porter sur les sujets suivants : utilisation des terres, analyse de l'utilisation optimale, possibilités en matière de marketing, faisabilité, investissements et autres études ou recherches. L'expert-conseil doit être en mesure de comprendre et d'utiliser correctement les méthodes courantes de façon objective et impartiale. La norme élaborée en matière de services de consultation ne porte pas sur les estimations de la valeur marchande. Si une estimation de la valeur marchande doit être effectuée dans le cadre du contrat de service de consultation, elle doit être conforme à la norme en matière d'évaluation. L'évaluateur doit expliquer de manière logique et convaincante le raisonnement qui l'a mené à ses conclusions. Les raisonnements doivent être présentés de façon ordonnée et progressive, de sorte que dans l'analyse, on aille du général au particulier. Les renseignements très importants pour les conclusions doivent être traités avec la plus grande attention.

11.2 Rapport [v. 12.11]

11.2.1 Chaque rapport, peu importe son mode de transmission, doit être conforme à la présente norme.

11.2.2 Les évaluateurs doivent prendre des mesures conformes au test de « l'évaluateur raisonnable » afin de protéger l'intégrité des rapports transmis, y compris une signature numérique comme mesure de sécurité pour les rapports transmis électroniquement.

11.2.3 Les logiciels utilisés pour la transmission électronique des rapports, s'il y a lieu, doivent comporter au minimum une fonction de signature électronique permettant à tous les évaluateurs de signer les rapports.

11.2.4 Une signature électronique sur un rapport est tout aussi authentique et a le même effet qu'une signature conventionnelle sur un exemplaire papier. [v. 12.13]

11.2.5 Un dossier de travail doit être créé pour chaque contrat de service et doit contenir un exemplaire conforme de tous les rapports écrits, peu importe le médium utilisé. [v. 12.13.2]

11.2.6 Lorsque possible et approprié, chaque rapport oral, y compris tout témoignage d'expert sur la valeur, doit se conformer aux règles liées à la norme relative aux activités de consultation.

11.3 Client et utilisateurs prévus [v. 10.2.1, 12.15]

11.3.1 L'évaluateur doit identifier et considérer l'utilisation qu'entend faire le client de ses opinions et conclusions afin de bien cerner le problème sous étude et comprendre les responsabilités liées à la préparation et à la présentation du rapport découlant de l'affectation. L'utilisation qu'entend faire le client des opinions et des conclusions doit être clairement précisée dans le rapport de

consultation. L'utilisation prévue des conclusions et des opinions de l'évaluateur est établie par le client. Un évaluateur identifie l'utilisation prévue en communiquant avec lui avant d'accepter l'affectation.

11.4 Objectif [v. 10.2.3, 12.42]

11.4.1 Le rapport de consultation doit énoncer clairement le but du service de consultation et définir le problème visé.

11.5 Hypothèses [v. 10.2.8, 12.30]

11.5.1 Le rapport de consultation doit être suffisamment détaillé pour que le client puisse visualiser le problème et suivre le raisonnement d'une étape à l'autre du processus d'analyse. Il est essentiel, dans tout le rapport, que les données, les analyses, les hypothèses et les conclusions soient logiques et bien justifiées. Principes analytiques et statistiques simples, raisonnement logique et jugement professionnel sûr, voilà les éléments essentiels du rapport.

11.6 Données [v. 10.2.10]

11.6.1 Si la valeur marchande d'un bien particulier est requise dans le cadre d'un service de consultation, alors l'évaluation doit se conformer à la norme relative aux activités d'évaluation.

11.7 Services de consultation concernant des biens immobiliers [v. 10.1.1]

11.7.1 Lorsqu'il fournit des services de consultation concernant des biens immobiliers ou la propriété immobilière qui s'y rattache, l'expert-conseil doit :

11.7.1.i. déterminer les autres solutions possibles en vue d'atteindre l'objectif du client, et analyser leurs conséquences;

11.7.1.ii. déterminer les contraintes connues et anticipées de chaque solution possible et mesurer leur incidence probable;

11.7.1.iii. indiquer les ressources disponibles actuelles ou prévues pour chaque solution possible, et mesurer leur incidence probable;

11.7.1.iv. déterminer la meilleure solution en vue d'atteindre l'objectif du client.

11.8 Analyse de marché [v. 12.44]

11.8.1 Lorsqu'il réalise une analyse de marché, l'expert-conseil doit :

11.8.1.i. définir et déterminer la zone du marché;

11.8.1.ii. déterminer et analyser les conditions actuelles de l'offre et de la demande qui constituent le marché immobilier visé;

11.8.1.iii. déterminer, mesurer et prévoir l'effet de tout développement ou d'autres changements ainsi que de l'offre future;

11.8.1.iv. déterminer, mesurer et prévoir l'effet de tout changement économique ou de tout autre changement ainsi que de la demande future.

11.9 Analyse des mouvements de trésorerie ou des investissements [v. 12.45]

11.9.1 Lorsqu'il prépare une analyse des mouvements de trésorerie ou des investissements, l'expert-conseil doit :

11.9.1.i. analyser la quantité et la qualité des sources de revenus;

11.9.1.ii. analyser les antécédents en ce qui concerne les dépenses et les réserves;

11.9.1.iii. analyser la disponibilité et les conditions en ce qui concerne le financement;

11.9.1.iv. choisir et justifier la méthode appropriée de traitement des sources de revenus;

11.9.1.v. analyser la marge brute d'autofinancement et le montant de la vente de l'immeuble par rapport à la situation spécifiée d'investissement après une période déterminée.

11.10 Analyse de faisabilité [v. 12.46]

11.10.1 Lorsqu'il prépare une analyse de faisabilité, l'expert-conseil doit :

11.10.1.i. préparer une analyse de marché détaillée;

11.10.1.ii. appliquer les résultats de l'analyse de marché à d'autres solutions possibles en vue d'atteindre l'objectif du client;

11.10.1.iii. examiner et analyser les coûts probables de chaque solution;

11.10.1.iv. examiner et analyser la probabilité de modifier chacune des contraintes en regard de chaque solution possible;

11.10.1.v. examiner et analyser le résultat probable de chaque solution.

11.11 Étude sur les réserves de fonds [v. 12.47]

11.11.1 Lorsqu'il fait une étude sur les réserves de fonds, l'expert-conseil doit :

11.11.1.i. définir et délimiter les composantes pertinentes à inclure dans l'étude sur les réserves de fonds;

11.11.1.ii. préparer une analyse de référence;

11.11.1.iii. prévoir les entrées de fonds;

11.11.1.iv. tenir compte et dresser un rapport sur toute lacune apparente en matière de contribution à la réserve de fonds;

11.11.1.v. élaborer un modèle de réserve de fonds.

11.12 Certification [v. 10.2.14]

11.12.1 Tout rapport écrit de consultation doit contenir une certification signée dont le contenu est semblable au modèle de la case 11.12.1.

Objet : (Identification du bien immobilier)
Je certifie que, à ce que je sache :

- Les faits énoncés dans le présent rapport sont vrais et exacts;
- Les analyses, les opinions et les conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les restrictions indiquées, et ce sont là mes propres analyses, opinions et conclusions neutres et objectives;
- Je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié), présent ou à venir, dans le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport, et je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié) en ce qui touche les parties en cause;
- Je suis impartial en ce qui concerne le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport et les parties associées au présent contrat de service;
- Ma rémunération n'est pas (est) conditionnelle à une action ou à un événement découlant des analyses, opinions ou conclusions, ou à l'utilisation de ce rapport. (Si la rémunération est conditionnelle, les conditions doivent être révélées dans cette certification, dans la lettre d'accompagnement et le sommaire exécutif).
- J'ai rédigé mes analyses, mes opinions et mes conclusions, de même que le présent rapport, conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada;
- Je possède les connaissances et l'expérience nécessaires pour réaliser ce contrat de service de façon compétente; [v. 5.13]
- J'ai (je n'ai pas) effectué une inspection personnelle de la propriété (s'il y a lieu) qui fait l'objet du présent rapport;
- Si plus d'une personne signe le rapport, la certification doit préciser clairement les personnes qui ont et celles qui n'ont pas effectué une inspection personnelle du bien immobilier;
- Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire du présent rapport. (En cas d'exception, il faut indiquer le nom des personnes qui ont fourni une aide professionnelle importante);
- À la date du présent rapport, le signataire a satisfait aux exigences du programme obligatoire de perfectionnement professionnel continu de l'Institut canadien des évaluateurs qui s'applique aux membres.
- Le(s) soussigné(s) est(sont) membre(s) en règles de l'Institut canadien des évaluateurs.

Signature et date de la certification

(si plus d'une personne signe le rapport, la certification doit préciser clairement les personnes qui ont et celles qui n'ont pas effectué une inspection personnelle du bien immobilier) [v. 5.6]

Case 11.12.1 ~ Certification

11.13 Responsabilité [v. 12.40]

11.13.1 Un membre qui signe un rapport assume la responsabilité de l'ensemble dudit rapport, y compris de l'aide technique fournie sous forme d'information factuelle recueillie par un adjoint. L'aide technique ne constitue pas une aide professionnelle importante à moins qu'elle consiste en des analyses, des opinions et des conclusions.

11.13.2 Si la certification ne porte qu'une seule signature, alors cette personne doit accepter l'entière responsabilité du contenu du rapport;

11.13.3 Les membres doivent divulguer dans la certification si une aide importante de la part d'un expert-conseil a été fournie pour la préparation du rapport;

11.13.4 Si la certification porte la signature du membre et de l'employeur/superviseur/entrepreneur principal, les deux parties sont alors responsables de l'ensemble du rapport;

11.13.5 Si la certification porte la signature de deux membres (ou davantage) à titre de rédacteurs conjoints du rapport, alors chacun doit accepter la responsabilité de l'ensemble du rapport;

11.13.6 Une personne dûment autorisée peut signer le rapport au nom du membre, à moins que cela ne contrevienne aux lois de la juridiction pertinente.

12. NOTES RELATIVES À LA PRATIQUE

12.1 Catégories de membres (Article VII-3 des règlements) [v. 4.2]

12.1.1 Membre agréé : un membre agréé est une personne qui a été admise à l'Institut, qui est inscrite au répertoire de l'Institut et qui est titulaire de l'une des désignations suivantes accordées par le Conseil d'administration aux personnes qui répondent aux exigences qui s'y rattachent :

12.1.1.i. Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI)

12.1.1.ii. Professional Appraiser (P.App)

12.1.1.iii. Canadian Residential Appraiser (CRA)

12.1.1.iv. Professional Valuator (P.Val.)

12.1.2 Membre stagiaire : un membre stagiaire est une personne majeure, admise à l'Institut, inscrite au répertoire de l'Institut à titre de membre stagiaire et qui n'a pas encore complété toutes les exigences se rattachant à l'une ou l'autre des désignations de l'Institut.

12.1.3 Membre étudiant : un membre étudiant est une personne admise à l'Institut et inscrite au répertoire à titre de membre étudiant et qui lors de sa demande était majeure et inscrite à temps complet ou partiel à un programme reconnu d'études et qui n'est pas admissible à une autre catégorie de membre de l'Institut.

12.1.4 Membre associé : un membre associé est une personne admise à l'Institut et inscrite au répertoire à titre de membre associé et qui n'est pas admissible à une autre catégorie de membre de l'Institut.

12.1.5 Membre affilié : un membre affilié est une société ou un organisme inscrit(e) au répertoire de l'Institut comme membre affilié.

12.1.6 Ce qui précède est un sommaire seulement. Pour plus de détails, se renseigner auprès de l'Institut.

12.2 Conduite [v. 4.2.2]

12.2.1 Les utilisateurs des services d'évaluation, d'examen et de consultation se fient à l'expérience, aux connaissances et à l'intégrité des membres de l'Institut. Ces éléments sont indispensables à la crédibilité dont bénéficie la profession.

12.2.2 Les membres s'engagent à appuyer l'Institut dans l'exécution de ses responsabilités envers le public et envers les utilisateurs de ses services.

12.3 Fraude [v. 4.2.4]

12.3.1 Une fraude sous-entend généralement une intention d'inciter quelqu'un, un client par exemple, à se fier à des informations erronées et(ou) trompeuses (par exemple, une évaluation erronée ou trompeuse).

12.4 Perfectionnement professionnel continu [v. 4.2.6]

12.4.1 En 1991, l'ICE a établi un **programme obligatoire de recertification** dans le cadre duquel les members de l'ICE devaient renouveler leur désignation tous les cinq ans. Conformément à ce programme, tous les members de l'ICE étaient tenus de compléter le colloque sur la pratique professionnelle tout en

obtenant un nombre minimum de crédits pour des cours liés à l'évaluation et d'autres cours complémentaires.

12.4.2 Suite à un changement dans la pensée populaire au sujet de l'éducation et du perfectionnement continu, le Conseil national de gouvernance a, en 2001, consulté les membres via leurs associations provinciales. Ces consultations avaient pour but d'élaborer et de mettre en oeuvre un nouveau programme qui représenterait cette nouvelle façon de voir. Comme résultat des consultations, la recertification obligatoire a été remplacée par le **programme de perfectionnement professionnel continu (PPC)** vers la fin de 2002.

12.4.3 Le programme obligatoire de recertification et le programme de perfectionnement professionnel continu ont été conçus en réponse à la responsabilité de l'Institut d'assurer la compétence de ses membres et de mesurer lesdites compétences au moment de leur désignation ainsi que tout au long de leur carrière professionnelle. Tous les membres agréés sont tenus d'obtenir un minimum de 60 crédits dans le cadre d'un cycle de 5 ans. **Cela inclut l'exigence minimum de 6 crédits qui doivent être obtenus (et déclarés au 31 décembre) durant chaque année du cycle.**

12.4.4 Ceux qui sont membres agréés de l'Institut depuis moins de cinq ans sont tenus d'obtenir un nombre proportionnel de crédits en fonction du tableau suivant. Un total de jusqu'à 20 crédits (v. section 4.3) du cycle précédent peuvent être appliqués contre les exigences du cycle courant. Toutefois, ces crédits reportés seront appliqués aux exigences **totales** pour le cycle et n'exemptent pas les membres de l'obligation d'obtenir au moins 6 crédits par année pour chaque année du cycle.

12.4.5 Les lignes précédentes constituent un résumé non définitif, ni exhaustif des conditions. Pour plus de détails, veuillez communiquer avec l'Institut.

12.5 Assurance-responsabilité [v. 4.2.1]

12.5.1 Aux fins de l'assurance-responsabilité :

12.5.1.i. un évaluateur rémunéré au moyen d'honoraires est un membre qui fournit des services d'évaluation ou de consultation en matière d'évaluation au Canada en contrepartie du paiement d'honoraires pour services rendus (peu importe si les honoraires sont versés au membre ou à son employeur), et (ou) qui fournit ses services à des parties autres que son employeur, sa firme, son partenariat ou sa société;

12.5.1.ii. un évaluateur non rémunéré au moyen d'honoraires est un membre qui fournit des services d'évaluation exclusivement à l'usage interne de son employeur et dont les rapports d'évaluation sont conservés à l'interne et ne sont pas remis à des tiers, quoiqu'un tiers puisse payer des frais de production de rapport. Nonobstant ce qui précède, les employés du gouvernement et des sociétés d'état (y compris les personnes à l'emploi d'un ministère et qui fournissent des services d'évaluation à d'autres gouvernements, à d'autres ministères ou à des sociétés d'état), peuvent souscrire à cette assurance à titre d'évaluateur non

rémunéré au moyen d'honoraires, peu importe si des honoraires sont versés ou non en contrepartie des services fournis. Un membre temporairement sans emploi ou ayant temporairement un emploi non lié à l'évaluation peut souscrire à cette assurance à titre d'évaluateur non rémunéré au moyen d'honoraires pour la période pendant laquelle il ne fournit pas de services d'évaluation.

12.5.2 L'Institut assure ses membres en rapport avec les activités pour lesquelles l'Institut les a certifiés. Il s'agit des activités d'évaluation, d'examen, de consultation et des services connexes qui peuvent être requis dans le cadre d'un contrat de service.

12.5.3 L'Institut n'assure pas ses membres en rapport avec les activités pour lesquelles l'Institut ne les a pas certifiés.

12.5.4 Les membres ne sont pas assurés pour les contrats de service réalisés pendant les périodes de suspension de l'adhésion ou de retraite ou lorsqu'ils ne sont pas enregistrés ou qu'ils ne détiennent pas un permis dans les juridictions où l'obtention d'un permis ou l'enregistrement sont nécessaires.

12.5.5 Les membres associés (v. 12.1.4), étudiants (v. 12.1.3) et les non-membres sont inadmissibles à la couverture d'assurance et toute aide professionnelle importante de la part d'un associé, étudiant ou non-membre peut annuler la couverture d'assurance du membre conformément au programme d'assurance-responsabilité de l'Institut. Dans le cadre d'une affectation, les membres étudiants peuvent offrir une aide technique telle que définie à la section 2.52.

12.5.6 Les employés de bureau peuvent assister à des fonctions telles que le traitement de texte, la recherche des titres de propriété et la collecte générale de données, sans affecter la protection de l'évaluateur assuré. Toutefois, ces services de soutien ne peuvent s'étendre à la collaboration à la rédaction d'un rapport, à l'interprétation ou la conciliation des données sur les ventes, ou aux conclusions. (v. 2.52)

12.5.7 Ce qui précède n'est qu'un résumé et ne doit pas être considéré comme définitif ou exhaustif. Pour plus de détails, se renseigner auprès de l'Institut.

12.6 Dossiers [v. 4.2.9]

12.6.1 La période pendant laquelle un membre est tenu de conserver ses dossiers ou de continuer à avoir accès à ses dossiers pourra dépasser sept ans dans les conditions suivantes :

12.6.1.i. Les lois qui s'appliquent à cette exigence sont différentes dans certaines régions du Canada, selon les types d'affectations;

12.6.1.ii. La date de début de conservation doit correspondre à la date à laquelle le membre découvre (ou pourrait avoir découvert, s'il avait fait preuve de diligence raisonnable) un motif potentiel de poursuite (par exemple, en vertu de la « Loi sur la prescription des actions »).

12.6.1.iii. La documentation, lors de la réalisation d'une évaluation de masse devant servir à des fins d'imposition foncière, peut se présenter sous la forme: 1) d'un dossier sur la propriété; 2) des études de ratios et d'autres études statistiques sur les ventes; 3)

des manuels et des documents d'évaluation; 4) des études du marché; 5) des documents sur la préparation de modèles; 6) des règlements; 7) des lois; et 8) d'autres formulaires satisfaisants.

12.7 Divulgation [v. 4.2.10]

12.7.1 Dans l'exercice normal des activités d'un bureau, les dossiers peuvent être consultés par d'autres évaluateurs ou par des membres du personnel de soutien. Il incombe à l'évaluateur chargé du contrat de service de veiller à ce qu'aucun renseignement confidentiel ne soit divulgué.

12.7.2 Dans le cas de contrats de service particulièrement délicats, un client peut exiger la signature d'un accord de confidentialité. Dans ce cas, tous les dossiers doivent demeurer scellés. [v. 5.10]

12.7.3 La confidentialité doit être assurée même s'il n'existe aucune contrainte particulière.

12.7.4 Si l'exécution d'une évaluation antérieure doit être maintenue confidentielle, un membre doit refuser tout autre travail lié à la même propriété lorsqu'il existe une condition visant la divulgation de toute évaluation antérieure.

12.8 Conflits [v. 4.2.11]

12.8.1 Il y a conflit d'intérêts lorsqu'un tel conflit est perçu ou lorsqu'il existe des doutes quant à la capacité de l'évaluateur d'exercer le jugement professionnel requis.

12.8.2 Reconnaître l'existence d'un conflit d'intérêts ne suffit pas à l'éliminer.

12.8.3 La déclaration au client à cet effet n'élimine pas nécessairement le conflit d'intérêts. Dans certaines circonstances, l'évaluateur doit se retirer de l'affectation.

12.8.4 Il existe deux catégories de conflit d'intérêts : un « conflit d'obligation », qui empêche l'évaluateur de s'acquitter d'une obligation sans en sacrifier une autre; et un « conflit d'intérêts », en vertu duquel il est impossible pour l'évaluateur de veiller aux intérêts du client en raison de son intérêt personnel ou de l'intérêt personnel d'une autre personne à l'égard de laquelle l'évaluateur a une obligation.

12.8.5 Dans le cas d'un « conflit d'obligation », le problème le plus évident surgit lorsqu'un évaluateur a deux clients ou plus dont les intérêts, à première vue, semblent s'harmoniser mais sont en fait opposés comme le démontrent les événements subséquents ou une analyse plus approfondie. Cette situation est connue sous le nom de « représentation simultanée ».

12.8.6 On peut penser, par exemple, à une situation dans laquelle l'évaluateur reçoit des directives conjointes des parties impliquées dans une séparation matrimoniale qui était initialement amicale mais qui s'est envenimée avec le temps. Dans un tel cas, l'évaluateur s'expose non seulement à des critiques formulées par les deux parties mais également à se retrouver au milieu d'un litige relatif aux biens matrimoniaux qui devient de plus en plus important. L'une des parties finit habituellement par se faire une très piètre opinion de l'évaluateur et de la profession en général.

12.8.7 Dans de tels cas, la seule défense est préventive, l'évaluateur conseillant aux parties de faire effectuer des évaluations séparées à défaut de quoi il devrait considérer le refus de l'affectation.

12.8.8 La situation ci-dessus représente l'un des types de cas de « conflit d'obligation » les plus simples. Ce genre de situation peut être beaucoup plus complexe.

12.8.9 Un problème surgit également lorsqu'un autre client demande une évaluation de la même propriété. On peut penser par exemple à une situation dans laquelle l'évaluateur qui vient de terminer une évaluation demandée par un propriétaire qui songe à mettre son bien immobilier en vente reçoit un nouveau contrat de service pour le même bien immobilier, de la part de l'acheteur ou de l'institution financière de l'acheteur cette fois. Ce genre de situation peut être appelée une « représentation successive », mais également une « situation perdante » pour l'évaluateur.

12.8.10 Il est évident, que dans une telle situation, l'évaluateur se trouve grandement contraint, à confirmer au moins la valeur marchande initialement estimée. S'il ne le fait pas, il met en doute la validité de l'estimation initiale, ce qui nuira à sa réputation auprès du propriétaire. Si, d'autre part, il ne fait pas état de la valeur marchande réelle du bien, il ne s'acquitte pas de ses obligations envers son nouveau client.

12.8.11 Même si cette situation n'est pas problématique, il est possible que le propriétaire ait fourni à l'évaluateur des informations confidentielles qu'il ne veut pas divulguer au nouveau propriétaire. Si l'évaluateur n'inclut pas cette information (si elle s'avère pertinente) dans son deuxième rapport, il contrevient aux normes. S'il l'inclut, il ne respecte pas son obligation de confidentialité envers le premier client, ce qui constitue également un non-respect des normes. Pour éviter ce genre de conflit, l'évaluateur devrait refuser le deuxième contrat de service s'il sait pertinemment que des informations confidentielles font partie du dossier initial. Dans tous les cas, l'approbation préalable du premier client doit être obtenue avant de réaliser la deuxième évaluation.

12.8.12 Un conflit d'intérêts peut se produire, par exemple, si l'évaluateur, pendant la période qui s'écoule entre la date à laquelle un client lui confie une affectation et une certaine date ultérieure raisonnable suivant l'achèvement d'une telle affectation, se porte délibérément acquéreur du bien immobilier ou adopte une prise de position qui pourrait nuire à son jugement professionnel ou contrevenir à ses obligations fiduciaires envers le client à moins que, avant d'effectuer l'acquisition du bien ou d'adopter une nouvelle prise de position :

12.8.12.i. l'évaluateur étudie soigneusement les faits et conclue raisonnablement que l'acquisition proposée ou que la nouvelle prise de position ne nuira pas à son jugement professionnel et ne contreviendra pas à ses obligations fiduciaires envers le client; et

12.8.12.ii. l'évaluateur divulgue tous les faits au client et obtienne de celui-ci un consentement écrit en rapport avec cette acquisition ou avec cette nouvelle prise de position; et

12.8.12.iii. lors de cette divulgation, l'évaluateur accorde au client le droit de mettre fin au contrat de service d'évaluation sans être tenu de payer quoi que ce soit pour les travaux déjà réalisés; et

12.8.12.iv. les faits relatifs à cette acquisition ou à cette nouvelle prise de position soient complètement et correctement décrits dans

chaque rapport, écrit ou oral, produit dans le cadre du contrat de service d'évaluation.

12.8.13 En règle générale, chaque fois qu'un évaluateur décide de poursuivre un contrat de service après une déclaration de conflit d'intérêts, ce conflit doit d'abord être confirmé par écrit et ensuite être déclaré dans tous les rapports produits.

12.8.14 La divulgation des honoraires, les commissions ou les éléments importants reliés à l'obtention d'un contrat de service doit figurer dans la certification du rapport écrit et dans toutes les lettres d'accompagnement dans lesquelles des conclusions sont exprimées.

12.9 Compétence [v. 4.2.7]

12.9.1 Les étapes requises et appropriées de la réalisation compétente d'un contrat de service comprennent notamment : l'examen effectué personnellement par l'évaluateur; la participation d'un deuxième évaluateur que le mandataire croit sincèrement et raisonnablement posséder les connaissances ou l'expérience requise; ou la participation d'autres personnes possédant les connaissances ou l'expérience requises.

12.9.2 La question de compétence s'étend également aux évaluateurs qui doivent se rendre dans des régions géographiques où l'on ne trouve pas localement les connaissances et l'expérience requise. Pour bien comprendre les conditions qui prévalent sur un marché local, il ne suffit pas de consulter des données (données démographiques, données sur les coûts, sur les ventes et sur la location). Si l'évaluateur ne peut demeurer suffisamment longtemps dans cette région pour acquérir cette connaissance des conditions locales, alors il est préférable d'obtenir la participation d'un évaluateur qualifié local afin d'assurer la réalisation compétente du contrat de service.

12.10 Contingent [v. 4.2.12]

12.10.1 L'objectivité est d'une importance primordiale lors de la réalisation de contrats de service. La décision d'attribuer ou d'accepter une affectation devrait être fondée sur la compétence et non sur des récompenses financières.

12.10.2 Un client peut faire appel à un évaluateur afin d'appuyer ses négociations visant à obtenir une évaluation plus basse aux fins des impôts fonciers, ou afin d'obtenir un dédommagement plus élevé en cas d'expropriation, par exemple.

12.10.3 La première difficulté est comment l'évaluateur peut-il produire une estimation de la valeur marchande dans le cadre d'un travail de consultation sans qu'il soit tenu de se conformer à la norme relative aux activités d'évaluation?

12.10.4 Une réponse à cette question se trouve dans la définition du mot «évaluation».

12.10.5 Si les services de l'évaluateur n'ont pas été retenus précisément pour produire une évaluation formelle, si le client ne s'attend pas à pouvoir se fier aux opinions exprimées par l'évaluateur et si le client ne tient pas l'évaluateur responsable des opinions exprimées, alors il n'existe pas de contrat de service d'évaluation au sens normal et la norme relative aux activités d'évaluation ne s'applique pas.

12.10.6 La deuxième difficulté porte sur la question des honoraires conditionnels. Si aucun contrat de service d'évaluation n'a été formellement entrepris, alors une

entente relative à des honoraires conditionnels est appropriée pourvu que tous les rapports produits en fassent état. Si une estimation formelle de la valeur marchande a été réalisée et qu'elle suscite une occasion ultérieure d'entente relative à des honoraires conditionnels (par exemple, en rapport avec des services de consultation dans le cadre de négociations en matière de courtage ou de règlement), cette entente doit être divulguée dans tous les rapports écrits produits. (v. l'illustration dans la case 12.10.6).

Illustration
Q.1 : Un évaluateur est-il tenu de révéler les arrangements concernant les honoraires conditionnels lorsqu'il discute, négocie, traite ou fait la promotion d'une valeur exprimée dans le cadre d'un travail de consultation?

Réponse : Les règles d'éthique obligent la divulgation des honoraires conditionnels dans les rapports écrits seulement.

Case 12.10.6 ~ Honoraires conditionnels

12.10.7 Les divulgations évaluateur/courtier doivent être traitées de façon appropriée afin d'éviter toute confusion au sujet du rôle que le membre assume lorsqu'il agit comme coutier plutôt que de formuler une opinion sur la valeur ou des recommandations dans le cas d'un travail de consultation. Toute relation avec une agence sous-entend que la personne optimisera la position de son client. Les services d'évaluation, d'examen et de consultation sont offerts sur une base objective, impartiale et neutre lorsque la personne agit comme évaluateur. Il faut prendre soin que le client comprenne bien cette distinction et l'opinion ou le service offert. Lorsque la chose est appropriée, de telles divulgations seront faites par écrit et les membres s'acquitteront de leur responsabilité d'assurer que la couverture d'assurance dans le cadre du programme de l'ICE ne s'applique pas à leurs activités à titre de courtiers.

12.11 Rapport [v. 4.2, 8.2, 10.2]

12.11.1 Les normes ne régissent pas la forme, la disposition, ni le style des rapports. Ces rapports sont établis en fonction des besoins des utilisateurs et des évaluateurs. Le contenu du rapport en détermine la conformité. (Se reporter aux définitions du « Rapport d'évaluation »).

12.11.2 La signature électronique sur un rapport est tout aussi authentique et a le même effet qu'une signature conventionnelle sur un exemplaire papier.

12.11.3 Les rapports peuvent être établis en unités de mesure impériales ou métriques (ou dans ces deux mesures à la fois), selon l'usage courant sur le marché visé.

12.11.4 La lettre d'engagement, qui constitue un contrat entre l'évaluateur et le client, pourrait contenir :

Nom du client;
Identification du bien;
L'objet du rapport;
L'utilisation prévue;
Les intérêts considérés;
La date de l'évaluation;
Les procédures d'évaluation, d'examen ou de consultation;
Le type de rapport;
Les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives;
Les données fournies par le client;
Les droits d'accès à la propriété;
Les honoraires et provisions;
Le nombre de copies du rapport;
Le délai d'acceptation;
Le délai pour la fourniture de données;
Le délai de présentation du rapport;
Les dispositions visant la modification du contrat;
L'acceptation du contrat;
Tout mandat additionnel.

V. la case 12.11.4 pour un modèle d'évaluation descriptive.

Modèle d'évaluation descriptive :
Page titre
Partie un - Introduction
- Lettre d'accompagnement
- Table des matières
- Résumé exécutif

Partie deux – Principes de l'évaluation
- Utilisation prévue du rapport
- Objectif de l'évaluation
- Évaluation des droits de propriété
- Définition de la valeur
- Date réelle de l'évaluation de la valeur
- Portée du travail
- Hypothèses et conditions limitatives

Partie trois – Information factuelle
- Identification du bien, y compris les renseignements relatifs aux titres
- Données sur la région, la municipalité et le quartier
- Le site
- L'immeuble
- L'utilisation actuelle
- Calcul de la valeur imposable et des taxes
- Historique des ventes
- Contrôles de l'utilisation des terres

Partie quatre - Analyses et conclusions
- Caractéristiques du marché
- Utilisation optimale du terrain comme s'il était vacant
- Utilisation optimale du bien tel qu'il est amélioré
- Procédures d'évaluation
- Valeur du terrain
- Analyse des coûts
- Analyse des revenus
- Analyse par comparaison directe
- Conciliation
- Estimation de la valeur finale et analyse du délai d'exposition
- Certification

Annexes
- Cartes et plans pertinents
- Documents pertinents, y compris la lettre d'engagement
- Recherche des titres
- Photographies

Nota : le résumé doit comprendre les faits saillants et les conclusions importantes, ainsi qu'une brève description de l'affectation et de ses résultats.

Case 12.11.4 ~ Modèle d'évaluation descriptive

12.12 Rapports d'étapes [v. 7.12.1.v]

12.12.1 Un rapport d'étapes, préparé pour refléter le pourcentage complété du travail et ne comportant aucune référence à la valeur est considéré comme une extension du rapport original. Il est trompeur de représenter la valeur d'une amélioration partiellement complétée en déduisant simplement son coût (ou le pourcentage qu'il représente) de la valeur totale comme si elle était complétée.

12.13 Dossier de travail [v. 7.1.3, 9.1.4, 11.2.5]

12.13.1 Il constitue la preuve que l'évaluateur a tenu compte de toutes les données pertinentes et pouvant se révéler nécessaires pour étayer les conclusions de son rapport. Il faut être attentif dans le choix de la forme, du style et du type de support pour les documents écrits, qui peuvent être rédigés à la main et être informels, afin de s'assurer que l'évaluateur pourra les extraire pendant toute la durée prescrite pour la conservation des documents, tel qu'elle est fixée par l'Institut Canadien des évaluateurs et (ou) par les lois pertinentes.

12.13.2 Il doit exister un dossier de travail avant qu'on établisse un rapport écrit ou verbal ou lorsqu'on le dépose. On doit ajouter au dossier de travail, dans un délai raisonnable suivant la date du rapport verbal, un résumé écrit de ce rapport.

12.14 Client [v. 6.2.1, 8.2.1, 10.2.1]

12.14.1 Il peut être utile d'inclure une déclaration semblable à celle qui suit :

« Ce rapport est destiné à l'usage exclusif de (désigner le client) et de (désigner tous les autres utilisateurs selon leur nom et leur catégorie). L'évaluateur n'a pas prévu que ce rapport serait utilisé par des tiers et rejette strictement toute responsabilité à cet égard. »

12.15 Utilisation prévue [v. 6.2.2, 8.2.2, 10.2.2]

12.15.1 Un énoncé semblable au suivant peut être approprié :

« Ce rapport est destiné uniquement à être utilisé dans (décrire l'utilisation) et ne doit servir à aucune autre fin. ».

12.15.2 L'évaluateur doit identifier le client et, dans la mesure du possible, les autres utilisateurs prévus en communiquant avec le client avant d'accepter l'affectation et en prenant soin de ne pas enfreindre les exigences relatives à la confidentialité. L'identification de l'utilisation prévue du rapport est l'une des étapes essentielles dans la définition du problème qui fait l'objet de la consultation et assure que l'utilisation du rapport ne soit pas trompeuse.

12.16 Valeur [v. 6.2.3]

12.16.1 Voici une définition acceptable de la valeur marchande :

« Prix le plus probable qu'un bien devrait rapporter dans un marché, à la date précisée, concurrentiel et ouvert, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant tous prudemment et en

connaissance de cause et en supposant que le prix n'est pas déterminé par des facteurs indus.»

12.16.2 On peut étoffer cette définition comme suit :

12.16.2.i. Cette définition laisse entendre que l'on conclut la vente à la date précisée et en transférant le titre de l'acheteur au vendeur dans les conditions suivantes :

- l'acheteur et le vendeur sont normalement motivés;
- les deux parties sont bien informées ou bien conseillées et agissent, à leur avis, dans leur intérêt;
- un délai raisonnable est prévu pour la mise en vente sur le marché libre;
- le paiement est effectué en espèces, en dollars canadiens, ou selon des modalités financières comparables;
- le prix représente la contrepartie normale du bien vendu, sans être modifié par un financement spécial ou original ou des concessions de vente accordées par quiconque est associé à l'opération de vente.

12.16.3 Définition de la valeur marchande conformément aux normes internationales d'évaluation :

« La valeur marchande est le montant estimé auquel une propriété devrait s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur potentiels dans une transaction indépendante après une mise en marché adéquate, là où les parties ont chacune agi en connaissance de cause, en toute prudence et sans y avoir été contraintes.»

12.16.4 Les membres qui fournissent des services d'évaluation pouvant faire l'objet d'un litige devraient rechercher la définition juridique exacte de la valeur dans la province ou le territoire où ils assurent leurs services.

12.16.4.i. La valeur marchande peut être différente de la valeur du placement, de la valeur d'exploitation et de la valeur d'utilisation.

12.16.5 Un travail d'évaluation portant sur l'estimation d'une valeur distincte de la valeur marchande pourrait être trompeur s'il est préparé isolément sans tenir compte de la valeur marchande.

12.17 Portée du travail [v. 6.2.4, 8.2.5, 10.2.7]

12.17.1 Il s'agit de la diligence raisonnable dont fait preuve l'évaluateur et du mandat reçu du client. (v. case 12.17.1).

NOTA : la section du rapport relative à l'étendue des travaux doit tenir compte des circonstances de chaque affectation en particulier. L'évaluateur doit avoir de bonnes raisons pour justifier ses décisions sur l'étendue des travaux et doit être prêt à justifier la décision d'exclure des renseignements ou des procédures qui sembleraient pertinents pour le client, un utilisateur prévu ou l'« évaluateur raisonnable ».

Inspection : Nous avons inspecté l'intérieur et l'extérieur du bien le (date) en compagnie de (nom). Notre inspection du bien a également comporté un examen des cartes préparées par la municipalité locale et de nos dossiers antérieurs sur ce bien. Les photographies jointes ont été prises le (date).

Type d'analyse : (L'exemple suivant se rapporte à un travail de mise à jour) : Les approches suivies pour notre rapport antérieur en date du (date) ont été étudiées quant à leur pertinence à cette affectation, y compris un examen des données sur le marché nécessaires à l'application opportune desdites approches. À cette fin, la méthode (de la comparaison directe, du revenu et(ou) des coûts – selon le cas) a été appliquée et ensuite conciliée pour obtenir une estimation finale de la valeur.

Étude des données : Nous avons reçu nos instructions de la part de (nom), qui nous a fourni des renseignements sur le bien et sur les changements qui y ont été apportés depuis notre évaluation du (date). Les publications produites par l'administration locale renfermaient des renseignements sur les contrôles pertinents exercés pour ce qui est de l'aménagement du territoire. La chambre d'immeuble de la localité, les opérations du bureau des titres fonciers, y compris celles déclarées par les systèmes de données et les évaluateurs de la localité, ainsi que les agents immobiliers, les vendeurs et les acheteurs actifs sur le marché ont constitué les sources d'information sur le marché, le cas échéant. Le service de (nom) nous a fourni des renseignements sur l'état des titres.

Vérifications et études techniques : Nous n'avons pas effectué d'études techniques complètes, par exemple :

- une inspection détaillée ou un examen technique de la structure, de la toiture ou des systèmes mécaniques;
- un examen environnemental du bien;
- une étude du site ou de l'immeuble;
- une étude sur les qualités portantes des sols; ou
- une vérification des accords financiers et juridiques déclarés par (nom) en ce qui concerne les baux.

Vérification des renseignements fournis par un tiers : L'analyse présentée dans ce rapport se fonde sur les renseignements écrits et verbaux obtenus auprès de différentes sources qui nous semblent fiables. Sauf indication contraire dans les présentes, nous n'avons pas vérifié les renseignements fournis par le client, que nous croyons exacts. Le contrat de service de l'évaluation ne consistait pas à préparer un rapport selon les normes applicables pour les besoins des tribunaux ou pour un arbitrage; c'est pourquoi nous n'avons pas décrit ni confirmé intégralement, par référence aux sources principales, tous les renseignements faisant l'objet de ce rapport.

Case 12.17.1 ~ Modèle de la portée d'un travail

12.18 Opinion sur la valeur rétrospective [v. 6.2.5]

12.18.1 L'évaluation rétrospective est compliquée par le fait que l'évaluateur sait déjà ce qui s'est produit sur le marché après la date d'entrée en vigueur. L'utilisation d'extraits directs de rapports préparés à la date d'entrée en vigueur rétrospective peut aider l'évaluateur et le lecteur à mieux comprendre les conditions du marché à la date d'entrée en vigueur rétrospective. Il faut être compétent à la date du rapport, mais non nécessairement à la date d'entrée en vigueur rétrospective.

12.19 Mise à jour [v. 6.2.5]

12.19.1 Une pratique recommandée consiste à joindre l'évaluation originale à la mise à jour pour le client.

12.19.2 Trois conditions doivent être respectées avant d'accepter un travail de mise à jour :

12.19.2.i. Le client fait affaire avec l'évaluateur ou la firme d'origine;

12.19.2.ii. Le bien immobilier n'a subi aucun changement important depuis l'évaluation d'origine;

12.19.2.iii. Le délai entre la date réelle de l'évaluation d'origine et la date réelle de la mise à jour n'est pas démesurément long pour le type de bien immobilier visé. Toutes les approches utilisées pour déterminer la valeur dans l'évaluation d'origine doivent être mises à jour à l'aide des nouvelles données.

12.19.3 L'évaluateur devrait déterminer si une hypothèse extraordinaire est nécessaire pour l'adoption des résultats de l'évaluation initiale. [v. 7.11.2]

12.20 Délai d'exposition [v. 6.2.6]

12.20.1 L'opinion pour ce qui est du délai d'exposition raisonnable ne se veut pas une prévision quant à la date de la vente, ni un énoncé en une seule ligne. Cette opinion fait plutôt partie intégrante des analyses effectuées pendant l'affectation de l'évaluateur. Cette opinion peut être exprimée sous la forme d'une « échelle de temps » et peut se fonder sur un ou plusieurs des éléments suivants :

12.20.1.i. les renseignements statistiques quant au nombre de jours de mise en vente sur le marché;

12.20.1.ii. les renseignements recueillis dans le cadre d'une vérification des ventes; et

12.20.1.iii. les entrevues avec les intervenants sur le marché.

12.20.2 Les renseignements connexes recueillis dans le cadre de ce processus peuvent comprendre l'identité des acheteurs et des vendeurs types pour le genre d'immeuble visé et les niveaux types de fonds propres investis et (ou) les conditions de financement.

12.20.3 Le délai d'exposition raisonnable est fonction du prix, du temps et de l'utilisation et ne constitue pas une opinion isolée du délai seulement. Par exemple, il se peut qu'un immeuble de bureaux soit resté sur le marché pendant deux ans au prix de 2 M$, ce que les intervenants avisés sur le marché jugent déraisonnable. Puis, le propriétaire a réduit ce prix à 1,6 M$ et a commencé à recevoir des offres, qui ont permis de conclure une vente à 1,4 M$ six mois plus tard. Bien que le délai réel d'exposition ait été de 2,5 ans, le délai d'exposition la fourchette des valeurs comprises entre 1,4 M$ et 1,6 M$ serait de six mois. La réponse à la question « Quel est le délai d'exposition raisonnable? » doit toujours comprendre les réponses à la question « Pour quel type d'immeuble et dans quelle fourchette de valeur? », au lieu de constituer un énoncé quant à une période isolée seulement.

12.20.4 Des problèmes peuvent surgir lorsque les clients tentent de prendre des décisions commerciales ou de comptabiliser des éléments d'actif sans comprendre la différence entre le délai d'exposition et le délai de mise en marché.

12.20.5 Le délai de mise en marché est une estimation du délai qui pourrait être nécessaire pour vendre une participation dans un immeuble à la valeur marchande conclue pendant la période suivant immédiatement la date réelle d'une évaluation.

12.20.6 Les renseignements connexes portent notamment sur les autres conditions du marché pouvant déterminer le délai de mise en marché, par exemple l'identité des acheteurs et des vendeurs types pour le genre de bien en cause et les niveaux de fonds propres investis normalement et (ou) les conditions types de financement. Le délai de mise en marché est fonction du prix, du délai, de l'utilisation et des conditions prévues du marché, par exemple l'évolution du coût et de la disponibilité des fonds, et non d'une estimation isolée du délai seulement. Les décisions de mise en marché relèvent du client.

12.21 Caractéristiques du bien [v. 6.2.9]

12.21.1 On peut préciser le bien immobilier faisant l'objet de l'évaluation, par exemple au moyen d'une description cadastrale, d'une adresse, d'une référence à une carte, d'une copie d'un relevé d'arpentage ou d'une carte, d'un croquis et (ou) de photographies du bien, ou d'autres documents comparables. Les renseignements peuvent comprendre un croquis et des photographies du bien, en plus de commentaires écrits à propos des caractéristiques cadastrales, physiques et économiques du bien immobilier, notamment les données sur la valeur imposable et sur les taxes foncières relativement à l'objet et à l'utilisation prévue de l'évaluation. On doit mettre en évidence tous les aspects exceptionnels et tous les contrastes entre le bien visé et la vocation des immeubles voisins. On doit préciser toutes les hypothèses relatives à la propriété du bien.

12.21.2 Il faut normalement effectuer une recherche de titres pour connaître les caractéristiques cadastrales et les restrictions qui peuvent influer sur la valeur de l'immeuble. (Voir les conditions limitatives exceptionnelles.) Pour les pièces justificatives à réunir en cas de litige, les recherches de titres doivent également être effectuées pour des immeubles utilisés comme des éléments

comparables. La recherche n'est pas sensée aboutir à l'expression d'une opinion relative à l'état du titre en soi. [v. 7.10, 12.32]

12.22 Conditions nuisibles [v. 7.10.1.vi]

12.22.1 Des spécialistes compétents ont décrit l'existence d'une condition nuisible et estimé les coûts d'assainissement ou de conformité, un évaluateur peut être en mesure d'exprimer une opinion sur la valeur «en l'état» et doit connaître, comprendre et appliquer correctement les méthodes et techniques reconnues et nécessaires pour produire une évaluation crédible. Il se peut qu'on ne puisse mesurer la valeur d'une participation dans un immeuble touché, i.e. contaminé, en déduisant de l'estimation de cette valeur l'estimation des coûts d'assainissement ou de conformité comme si la valeur en question n'était pas touchée. D'autres facteurs peuvent influer sur cette valeur, notamment les incidences positives ou négatives sur la négociabilité (stigmates) et la possibilité d'une modification dans l'utilisation optimale.

12.22.2 Les services indépendants de consultation environnementale ne sont pas admissibles à l'assurance contre les erreurs et omissions dans le cadre du PARP. [see 10.1.1, 11.1.1, 12.5, 5.9]

12.23 Reconnaissance de conditions nuisibles

12.23.1 Un évaluateur est un observateur compétent et expérimenté de biens immobiliers; le dépistage, la détection ou la mesure de la condition nuisible déborde souvent le cadre de ses compétences. Si l'évaluateur apprend qu'il y a condition nuisible lorsque le client le lui fait savoir et(ou) lorsqu'on lui signale des faits connus avant qu'il accepte un contrat de service d'évaluation, cette observation doit être soulignée dans le rapport. Lorsque l'évaluateur complète une liste de vérification dans le cadre du processus, il doit répondre uniquement aux questions auxquelles il peut donner suite avec compétence, dans les limites de ses compétences particulières dans ce domaine. Si on ne tient pas compte de la condition nuisible connue dans une évaluation, le rapport de l'évaluateur pourrait être trompeur.

12.24 Estimation des coûts d'assainissement et de conformité

12.24.1 L'estimation des coûts d'assainissement et de conformité oblige à faire appel à des connaissances et à une expérience qui dépasse celles de la plupart des évaluateurs. Ces estimations sont généralement établies par des experts-conseils en environnement, qui maîtrisent les exigences fédérales et locales et qui sont compétents pour évaluer et mesurer les matériaux et (ou) les méthodes qui conviennent pour l'assainissement ou la conformité. Les autres professionnels qui s'occupent des obligations légales et des opérations commerciales peuvent également intervenir dans le processus d'estimation des coûts. L'évaluateur peut à juste titre s'en remettre aux constatations et aux opinions de spécialistes compétents dans l'estimation des coûts d'assainissement et de conformité.

12.25 Opinions sur la valeur des intérêts dans les biens immobiliers touchés

12.25.1 De nombreux clients font appel à des experts de différents secteurs, séparément et simultanément, et prennent des décisions commerciales d'après une comparaison des résultats des constatations de différents experts. Ces clients peuvent demander à l'évaluateur d'évaluer des biens immobiliers qui sont ou qui pourraient être influencés par des conditions nuisibles selon la condition hypothétique qu'elles n'ont pas d'incidences. L'évaluateur peut invoquer cette hypothèse extraordinaire lorsque (1) l'évaluation qui en découle n'est pas trompeuse, (2) le client est au courant de la limitation et (3) la condition hypothétique a été divulguée conformément à ces normes. [v. 6.2.11]

12.26 Moisissures [v. 7.10.1.vi]

12.26.1 Les moisissures sont le résultat d'une croissance d'organismes microscopiques causée par l'humidité. Dans une structure, elles sont le résultat d'une défaillance des systèmes qu'on y retrouve ou d'une défaillance de ses composantes additionnelles. Les causes peuvent inclure : des fuites par le toit, les fenêtres ou les revêtements (joints, charpente, calfeutrage), les fuites d'air (conception, construction, problèmes de conduites), fuites de plomberie (services à l'échelle du bâtiment, unités individuelles), piètre ventilation, diffusion de la vapeur, condensation, des systèmes de CVC (systèmes de collecte/drainage), ponts thermiques (isolation discontinue), etc.

12.27 Fraction d'intérêt [v. 6.2.9]

12.27.1 L'évaluateur n'a généralement pas à évaluer l'ensemble d'un bien (ou de la parcelle de terrain) lorsque l'évaluation a pour objet une petite partie du bien. Il appartient à l'évaluateur d'établir si le contrat de service pourrait être trompeur ou ambigu sans évaluer l'ensemble du bien.

12.27.2 L'évaluation d'une partie du bien dans le cadre d'une expropriation peut obliger à tenir compte de l'« ensemble du terrain » et de l'effet préjudiciable (baisse de la valeur du reste du bien). [v. 7.12.4]

12.28 Attributs juridiques [v. 7.10.1.iii]

12.28.1 Les membres doivent être au courant du devoir de déterminer les attributs juridiques de certains types de propriétés. La valeur des condominiums, par exemple, peut être affectée par des règlements spécifiques dans certains projets. L'état de la réserve de fonds, les impositions spéciales aux unités individuelles dans le complexe et les restrictions relatives à la propriété commune peuvent aussi influencer les valeurs. Bien que le choix de ventes dans le même complexe peut atténuer certaines de ces préoccupations, il est nécessaire d'accorder une attention particulière au choix de ventes à l'extérieur dudit complexe.

12.29 Inspection du bien visé [v. 6.2.9, 7.11.2]

12.29.1 L'inspection de l'évaluateur doit au moins être assez complète pour (a) décrire suffisamment le bien immobilier dans le rapport d'évaluation; (b) exprimer une opinion sur l'utilisation optimale, lorsque cette opinion est nécessaire et appropriée (c) établir des comparaisons significatives dans l'évaluation du bien.

12.29.2 Dans certains cas, il n'est pas possible d'effectuer des inspections de l'intérieur et de l'extérieur à la date réelle de l'évaluation. Par exemple, il n'est pas possible, physiquement, d'effectuer des inspections lorsque des améliorations ont été détruites ou enlevées ou qu'elles ne sont pas encore bâties ou s'il s'agit d'une évaluation rétrospective ou prospective. Les inspections ne sont pas possibles, en vertu de la loi ou des contrats, si le propriétaire refuse que l'évaluateur ait accès à la propriété. [see 6.2.11, 12.32.1]

12.29.3 L'évaluateur ne peut pas, rationnellement, faire une évaluation s'il ne dispose pas de renseignements suffisants sur le bien immobilier visé. Par conséquent, lorsqu'il ne peut pas procéder à une inspection (par exemple à cause de la neige) pour avoir accès à l'information sur les caractéristiques physiques ou qu'il ne peut pas se la procurer auprès de tiers fiables, l'évaluateur a l'obligation d'obtenir les renseignements nécessaires pour faire l'évaluation avant de poursuivre son affectation ou il doit renoncer au contrat de service.

12.29.4 Pour obtenir des renseignements à propos du bien visé, on peut consulter les mêmes sources que celles dont on s'est servi dans la recherche et vérifier des données comparables. Une évaluation faite sans inspection intérieure ni inspection complète de l'extérieur par l'évaluateur est soumise aux normes qui s'appliqueraient si ce dernier avait fait une inspection personnelle complète.

12.29.5 Les exemples ci-après illustrent le libellé d'une condition limitative

On a demandé à l'évaluateur d'effectuer une inspection sommaire, sans déranger les occupants en entrant dans l'immeuble. Les caractéristiques physiques utilisées pour élaborer cette évaluation se fondent sur une inspection que l'évaluateur a faite, il y a trois ans, lorsque le bien a été évalué pour calculer l'impôt sur une succession. Pour les besoins de cette évaluation, on suppose que l'état intérieur du bien visé n'a pas changé sensiblement au cours des trois dernières années. Le bien visé a été observé à partir de la voie publique à la date réelle de l'évaluation. Cette inspection extérieure a révélé que l'extérieur de l'immeuble a été repeint et que le toit a été remplacé; OU on a demandé à l'évaluateur d'effectuer une inspection sommaire, sans déranger les occupants en entrant dans l'immeuble. Les caractéristiques physiques utilisées pour élaborer cette évaluation se fondent sur les relevés d'évaluation foncière de (préciser l'administration) et sur l'information du service d'inscription multiple de (indiquer la source). Le bien visé a été observé à partir de la voie publique à la date réelle de l'évaluation. Selon les conditions observées, les relevés d'évaluation foncière et l'information du service d'inscription multiple paraissent être exacts. Pour les besoins de cette évaluation, on suppose que l'état intérieur du bien visé est conforme à son état extérieur tel qu'il a été observé et que les renseignements se rapportant à l'état intérieur tels que reproduits dans les dossiers de l'évaluateur foncier et le service d'inscription multiple sont exacts.

Case 12.29.5 ~ Exemple du libellé d'une condition limitative exceptionnelle

exceptionnelle dans un rapport d'évaluation destiné à un client qui a demandé une inspection sommaire ou lorsqu'il est impossible d'effectuer une inspection.

12.30 Hypothèses et conditions limitatives [v. 6.2.10, 8.2.7, 10.2.8]

12.30.1 Exemples d'hypothèses et de conditions limitatives ordinaires :

12.30.1.i. Hypothèses ordinaires

- fiabilité des sources de données;
- conformité aux règlements gouvernementaux;
- financement normal;
- titre négociable;
- aucune lacune dans les améliorations;
- capacité portante du sol;
- aucun empiètement;
- diligence des utilisateurs prévus.

12.30.1.ii. Conditions limitatives :

- refus de la responsabilité envers les utilisateurs non prévus et pour toute utilisation imprévue;
- conclusions pouvant être valables uniquement à la date du calcul de la valeur;
- responsabilité refusée pour ce qui est des facteurs juridiques;
- honoraires de participation à convenir pour les procédures judiciaires;
- rapport ne devant pas être utilisé partiellement;
- possession du rapport n'en permettant pas la publication;
- obligation éventuelle de divulguer les renseignements pour un examen par des pairs;
- estimations de coût non valables pour les assurances;
- conclusion sur la valeur exprimée en dollars canadiens;
- refus de la responsabilité pour toute modification apportée à un rapport;
- signature originale à apposer dans le rapport pour qu'il soit valable.
- (Pour un inventaire complet des clauses, voir le Manuel des lignes directrices relatives à la divulgation, ICE 1996)

12.31 Hypothèses extraordinaires [v. 6.2.10]

12.31.1 Exemples d'hypothèses extraordinaires et de conditions hypothétiques :

12.31.1.i. Hypothèses extraordinaires :

- absence de contamination, lorsqu'il y a probabilité de contamination; [v. 12.22]
- présence d'un égout sanitaire municipal inconnue ou incertaine;

- zonage présumé dans les zones où le zonage est inconnu ou incertain;
- état présumé lorsqu'il n'est pas possible d'effectuer une inspection à l'intérieur. [v. 12.29]

12.31.1.ii. Hypothèses extraordinaires (conditions hypothétiques) :

- réparations ou améliorations achevées;
- signature du bail incessamment;
- rezonage complété;
- plan d'expropriation dont on ne tient pas compte;
- évaluation prospective; [v. 6.2.5]
- égout sanitaire municipal alors qu'il n'en existe aucun;
- mise en marché des unités globalement (au détail) ou en vrac (en gros).

12.31.2 Les hypothèses extraordinaires supposent au préalable, des faits incertains à l'égard de l'information à caractère matériel, juridique ou financière du bien immobilier visé ou encore des conditions étrangères à ce bien, par exemple la conjoncture, l'évolution, ou encore l'intégrité des données utilisées dans l'analyse. Les hypothèses extraordinaires (conditions hypothétiques) supposent au préalable, en fait, de l'information simulée à propos des caractéristiques matérielles, juridiques ou financières du bien immobilier visé ou des conditions extérieures.

12.32 Conditions limitatives exceptionnelles [v. 6.2.10]

12.32.1 Exemples d'hypothèses extraordinaires :

12.32.1.i. Hypothèses extraordinaires :

- exclusion d'une méthode d'évaluation pertinente; [v. 7.18]
- aucune inspection intérieure des améliorations visées; [v. 12.29.2]
- aucune recherche de titres; [v. 7.10.1.v, 12.32.3]
- aucune assurance-responsabilité. [v. 4.2.1]

12.32.1.ii. Dans le cadre d'une affectation, certaines conditions sont inadmissibles lorsqu'elles :

- compromettent l'impartialité, l'objectivité ou l'indépendance de l'évaluateur;
- limitent la portée des travaux à un point tel que les résultats ne sont pas crédibles, compte tenu de l'objectif de l'affectation et de l'utilisation prévue des résultats;
- limitent le contenu d'un rapport, qui devient alors trompeur.

12.32.2 La limitation des contrats de service influe sur l'importance des risques pris en charge par chaque partie dans un contrat de service. Dans certains contrats de service, il peut être raisonnable d'appliquer une condition limitative exceptionnelle, pour tenir compte des restrictions de l'affectation, alors que dans d'autres contrats de service, il se peut que l'application de la même condition limitative ne soit pas acceptable.

12.32.3 Titre [v. 7.10.1.v] ~ La pratique de l'évaluation exige des connaissances minimales pour interpréter les documents légaux propres à l'immobilier. L'évaluateur n'a pas la compétence d'un avocat et devrait donc s'abstenir de commenter les choses légales autres que celles typiquement requises dans le processus d'évaluation.

12.32.4 Il devrait être spécifié clairement, dans le rapport, que l'évaluateur n'émet pas une opinion sur la légalité des titres mais seulement une description des intérêts évalués.

12.32.5 Néanmoins, les aspects légaux tels que l'incidence des baux existants peuvent se répercuter directement sur la valeur du bien immobilier et doivent être considérés.

12.32.6 (À ce sujet, si le loyer doit être ignoré puisque la mission est une évaluation d'une situation libre et non d'une tenure à bail, il y a lieu d'adopter une hypothèse extraordinaire [condition hypothétique]). S'il faut tenir compte du bail, le locataire détient une participation locative alors que le locateur détient la position du bailleur. Dans les évaluations tenant compte des baux en vigueur il faudrait, par souci de clarté, préciser que leur conclusions représentent la valeur libre de baux et non pas seulement la valeur marchande de la propriété.

12.33 Contrôles de l'utilisation des terres [v. 6.2.12]

12.33.1 On doit en tenir compte à tous les niveaux, par exemple les règlements provinciaux, les plans communautaires officiels, le zonage, le contrôle des lotissements, les arrêtés municipaux, le stationnement, l'environnement, ainsi que les retraits pour les inondations et les cours d'eau.

12.33.2 Toute utilisation illégale doit être évaluée conformément à la définition de l'utilisation optimale employée dans le rapport, qui désigne généralement (ou supposément) une utilisation permissible selon la loi. Seuls les cas dans lesquels on pourrait à juste titre s'attendre à un écart par rapport au règlement justifient une évaluation en vertu d'une utilisation illégale existante, ce qui donnerait lieu à une utilisation conforme ou à une utilisation non conforme mais légale. Il faut indiquer clairement dans le rapport toutes les hypothèses extraordinaires en la matière, dans tous les passages se rapportant à l'estimation de la valeur finale, ainsi que dans l'exposé sur l'utilisation des terres et dans l'analyse sur l'utilisation optimale.

12.34 Utilisation optimale [v. 6.2.14]

12.34.1 Peut être définie comme suit :

> « L'utilisation la plus probable et légale d'un terrain vacant ou d'un bien amélioré, qui est physiquement possible, adéquatement justifiée, financièrement viable et qui permet d'accroître au maximum la valeur du bien.»

12.34.2 L'utilisation optimale d'un bien est une notion économique qui permet de mesurer l'interaction de quatre critères : la permissivité selon la loi, la possibilité physique, la viabilité financière et la rentabilité maximale.

12.34.3 L'estimation de l'utilisation optimale d'un bien est un volet critique de l'évaluation, qui définit le contexte du calcul de la valeur dans lequel les intervenants sur le marché et les évaluateurs sélectionnent l'information sur les opérations comparables conclues sur le marché.

12.34.4 L'évaluateur tient compte de l'utilisation optimale du bien comme s'il était vacant, distinctement de l'utilisation optimale du bien amélioré. S'il en est ainsi, c'est parce que l'utilisation optimale du site comme s'il était vacant et disponible pour la mise en valeur détermine la valeur du terrain, même si l'amélioration existante du bien ne représente pas l'utilisation optimale du site.

12.34.5 L'utilisation optimale d'un terrain ou d'un site constitue, parmi toutes les autres utilisations raisonnables, l'utilisation qui produit la valeur actualisée la plus élevée pour le terrain, après le paiement de la main-d'œuvre, du capital et de la coordination. Dans la conclusion, on suppose que la parcelle de terrain est vacante ou qu'elle peut être libérée en démolissant toutes les améliorations bâties.

12.34.6 Si, pour une raison valable, comme expliqué dans le rapport (p. ex. révision du loyer, valeur courante, couverture d'assurance) l'utilisation optimale n'est pas pertinente, aucune condition limitative exceptionnelle n'est exigée.

12.35 CRA [v. 5.6]

12.35.1 Dans la détermination des limites imposées au membre CRA lors de l'acceptation d'une affectation, la propriété visée doit passer le critère de l'utilisation optimale actuelle ou présumée du bien évalué.

12.36 Comparaison directe [v. 6.2.16]

12.36.1 Le prix de vente du contrat du bien visé peut constituer un bon indicateur de sa valeur marchande; il peut être logique et raisonnable, pour l'évaluateur, de conclure que le prix de vente et la valeur marchande sont les mêmes. Or, cela n'est pas toujours le cas. Dans certaines situations, le prix du contrat visé peut être supérieur ou inférieur à la valeur normale dans un marché. Bien qu'il constitue un élément essentiel des données sur le marché, le prix de vente du contrat ne doit pas devenir un objectif du travail d'évaluation.

12.36.2 Dans l'analyse des ventes de nouvelles propriétés, il faudra veiller à l'uniformité et à la divulgation relativement à l'incidence des taxes de

transaction (p. ex. TPS) sur les prix payés. (La TPS peut être déjà comprise dans le modèle des multiplicateurs du coût de base fourni par les services d'évaluation des coûts).

12.36.3 Il est nécessaire de fixer la date de la vente d'un bien comparable pour en établir la pertinence et l'exactitude et pour définir la période précise au cours de laquelle on doit apporter un rajustement temporel. Cette période de rajustement commence à la date de la vente et prend fin à la date réelle de l'évaluation.

12.36.4 La date de la vente peut correspondre à :

12.36.4.i. la date à laquelle les deux parties ont conclu un accord;
12.36.4.ii. la date de la signature d'un accord provisoire;
12.36.4.iii. la date de la suppression des clauses limitatives;
12.36.4.iv. la date d'acceptation de l'offre d'achat;
12.36.4.v. la date du relevé dans le service d'inscription multiple;
12.36.4.vi. la date de signature du transfert des titres par le vendeur;
12.36.4.vii. la date d'enregistrement au bureau des titres fonciers.

12.36.5 Les considérations pratiques peuvent déterminer la date à utiliser. Les dates des dossiers faisant état des opérations conclues apportent une certaine rigueur et sont facilement disponibles dans la plupart des administrations. Or, des semaines ou des mois ont pu s'écouler depuis qu'on a conclu l'accord initial sur le prix. En outre, pour confirmer la date de cet accord initial, il faut que les parties soient disponibles pour divulguer les détails et qu'elles soient disposées à le faire.

12.36.6 Dans une période où le marché augmente ou baisse selon un pourcentage substantiel chaque mois, il peut se révéler nécessaire de savoir si l'opération de vente a été conclue vers le début, au milieu ou à la fin du mois.

12.36.7 Dans la sélection de la date de la vente, l'uniformité est le principe à privilégier. Au lieu de tenter de spéculer quant à la durée de l'intervalle entre l'accord et la conclusion de l'opération, on peut donner moins d'importance aux dates des opérations de vente qui ne s'harmonisent pas avec le modèle choisi.

12.36.8 En résumé, bien qu'on puisse soutenir qu'il n'y a pas eu d'opération de vente et que le transfert n'est pas enregistré, l'enregistrement peut accuser un énorme retard. Pour répondre essentiellement à la question « Quelle est la date de la vente », on peut dire qu'il s'agit de la date à laquelle le prix a été finalement convenu. Il peut se révéler plus pratique de rechercher cette date pour toutes les opérations comparables. Lorsque l'uniformité n'est pas possible, toute variation exige une explication.

12.36.9 Les ventes qui ont lieu après la date d'effet de l'évaluation peuvent être utiles dans l'analyse mais elles sont soumises à une évaluation appropriée.

12.37 Analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie [v. 6.2.16]

12.37.1 La méthode de la valeur actualisée des flux de trésorerie (VAT) se fonde sur le principe de la prévision; autrement dit, la valeur se crée d'après la prévision d'avantages éventuels. L'analyse de la VAT tient compte des évaluations pour ce qui est de la valeur du placement et de la valeur marchande, ainsi que d'autres questions, par exemple les contrôles de sensibilité.

12.37.2 L'analyse de la VAT est un autre outil à la disposition de l'évaluateur; c'est lorsqu'on élabore des opinions sur la valeur dans le contexte de une ou de plusieurs autres méthodes que cet outil s'applique le mieux.

12.37.3 Pour éviter d'utiliser à mauvais escient ou de mal comprendre le principe de l'analyse de la VAT dans un contrat de service d'évaluation pour exprimer une opinion sur la valeur marchande, il appartient à l'évaluateur de s'assurer que l'intrant de contrôle est conforme avec les renseignements justificatifs relevés sur le marché et les opinions prépondérantes sur ce marché. L'analyse de la valeur marchande selon la méthode de la VAT doit être étayée par des données provenant du marché; les hypothèses doivent être propres au marché et au bien. L'analyse de la valeur marchande selon la méthode de la VAT vise à rendre compte des attentes et des opinions des intervenants sur le marché, ainsi que des données factuelles disponibles. On doit l'évaluer d'après la justification marchande des prévisions lorsqu'elle est établie, et non quant à savoir si certains éléments des prévisions sont réalisés. Dans un rapport d'évaluation comprenant les résultats de l'analyse de la VAT, il faut exprimer clairement les hypothèses de cette analyse et indiquer les données pertinentes utilisées dans l'analyse.

12.37.4 La VAT tient compte de ces éléments et des forces qui influent sur les revenus, les dépenses et, ultimement, la rentabilité d'un bien immobilier, et elle représente une prévision des faits qui seraient jugés probables dans un marché en particulier. Par exemple, dans l'évaluation d'un immeuble regroupant plusieurs locataires, une analyse de chacun des baux tient compte des loyers. Dans une période où le marché augmente ou baisse selon un pourcentage substantiel chaque mois, il peut se révéler nécessaire de savoir si l'opération de vente a été conclue vers le début, au milieu ou à la fin du mois. du contrat et du marché, des indexation précises, des dépenses de fonctionnement, des provisions répercutées, des concessions particulières ou dérivées du marché, des dépenses d'immobilisations et de toutes les autres provisions spécifiques, mesurables et applicables. Les hypothèses sur le taux de croissance ou de baisse des revenus se fondent sur l'analyse des facteurs de l'offre et de la demande et des autres conditions et tendances économiques dans la zone du marché du bien visé. Les taux d'évolution des dépenses de fonctionnement doivent tenir compte à la fois des tendances globales de l'évolution des dépenses et de la tendance particulière des postes importants de dépenses.

12.37.5 Les taux d'actualisation appliqués à la trésorerie et aux estimations de la réversion doivent être dérivés des données et de l'information provenant des marchés immobiliers et financiers. Les sondages sur l'opinion des investisseurs et les indices de rendement sont également utiles dans le processus de sélection des taux, mais uniquement lorsque le type de biens immobiliers à évaluer et leur marché correspondent au type et au marché des biens immobiliers généralement acquis par les investisseurs interviewés dans ces sondages. Le risque, l'inflation et les taux de rendement réels sont les facteurs qui entrent en ligne de compte dans la sélection des taux.

12.37.6 Lorsqu'on utilise les taux de capitalisation de réversion, ils doivent tenir compte des attentes des investisseurs en fonction du type de biens immobiliers, de leur âge et de leur état, des caractéristiques de la trésorerie et des facteurs connexes. La période de projection est une variable et doit être indiquée dans la base des faits et les circonstances de chaque analyse.

12.37.7 On doit contrôler et vérifier, pour détecter les erreurs et en établir la vraisemblance, les résultats des analyses de la VAT. À cause des effets composés qui se répercutent sur la projection des revenus et des dépenses, les erreurs de saisie même légères peuvent être amplifiées et produire des résultats invraisemblables. Par exemple, il est judicieux d'effectuer des contrôles pour savoir si la trésorerie évolue à un taux raisonnable et de comparer le taux de capitalisation de réversion avec le taux de capitalisation d'entrée supposé pour savoir si la relation entre ces taux est vraisemblable et explicable.

12.38 Modèle d'évaluation automatisée [v. 6.2.16]

12.38.1 Le modèle de l'évaluation automatisée (MEA) est un programme informatique qui permet d'analyser les données à l'aide d'un processus automatisé. Par exemple, le MEA peut utiliser des programmes de régression, d'estimation adaptée, de réseau neural, de raisonnement spécialisé et d'intelligence artificielle.

12.38.2 Voici les cinq questions critiques à poser pour l'évaluateur qui propose d'utiliser un MEA dans un contrat de service d'évaluation, d'examen ou de consultation :

12.38.2.i. L'évaluateur a-t-il une connaissance élémentaire du fonctionnement du MEA?

12.38.2.ii. Peut-il utiliser correctement le MEA?

12.38.2.iii. Le MEA et les données dont il se sert sont-ils adéquats, compte tenu de l'utilisation prévue des résultats de l'affectation?

12.38.2.iv. Le résultat du MEA est-il crédible?

12.38.2.v. Le résultat du MEA est-il suffisamment fiable pour être utilisé dans le cadre de l'affectation?

12.38.3 Il mérite de souligner que le résultat du MEA ne constitue pas en soi une évaluation et que la communication du résultat du MEA ne constitue pas non plus, en soi, un rapport d'évaluation.

12.39 Accord de vente, option, inscription, et opérations antérieures de ventes [v. 6.2.23, 6.2.24]

Modèles d'écritures :
Lors de l'analyse de l'historique de ventes du bien visé, le membre doit procéder à une vérification au préalable, sans qu'une vérification des dossiers publics soit nécessaire. La nécessité d'une telle vérification dépendra de la nature et de la portée de l'affectation, selon la norme de l'évaluation raisonnable de la région où est situé le bien visé. Par exemple, en ce qui concerne les évaluations de formules résidentielles à des fins hypothécaires, il n'est peut-être pas nécessaire de vérifier les dossiers publics quand l'historique des ventes du bien visé est disponible ailleurs. Aux fins de la présente note, Dossiers publics désignent les bureaux du Registre foncier et du Registre des actes.

Le propriétaire déclare que le bien en question ne faisait pas l'objet d'un accord ou d'une option et qu'il n'a pas été mis en vente sur le marché public à la date d'effet. Selon les dossiers publics, le bien visé n'a pas changé de propriétaire au cours des trois années qui précèdent la date d'effet.

On sait que le bien à évaluer fait l'objet d'un accord d'achat et de vente qui sera conclu incessamment, mais l'évaluateur n'a pas pu obtenir les conditions de cet accord. Le propriétaire actuel a confirmé que le bien fait l'objet d'un accord, mais a refusé d'en divulguer les modalités ou de discuter de la nature de cet accord.

Le bien visé est actuellement mis en vente à un prix d'inscription de XXX XXX $. Une copie de l'accord d'inscription auprès de March Smith, maison de courtage en immobilier, est reproduite dans l'annexe de ce rapport.

Dans une évaluation rétrospective, l'évaluateur doit considérer la pertinence des ventes conclues suite à la date d'effet.

Le bien visé a été vendu par John Jones à son propriétaire actuel le 1er juin 20xx, à un prix déclaré de XXX XXX $. Les parties qui ont conclu l'opération ont affirmé que le vendeur a reçu toute la contrepartie au comptant et que le prix déclaré n'était pas affecté par un financement spécial ou original ou des concessions de vente accordées par quiconque était associé à cette vente. Cette opération de vente est analysée dans la section du rapport d'évaluation consacrée à la méthode de la comparaison directe.

Selon les dossiers publics, il n'y a pas eu d'autres transferts du bien visé au cours des trois dernières années.

Le bien visé a été vendu par John Jones à son propriétaire actuel le 1er juin 20xx, à un prix inconnu. L'évaluateur a tenté d'obtenir le prix d'achat et les autres conditions de l'opération, mais en vain. Les parties qui ont conclu l'opération ont refusé de divulguer les clauses ou les conditions de l'opération de vente.

Case 12.39 ~ Modèles d'écritures

12.40 Responsabilité [v. 6.2.27, 8.2.14, 10.2.14]

12.40.1 Le test de l'« évaluateur raisonnable » permet le mieux de définir les conditions se rapportant à la participation et à l'aide professionnelle importantes.

12.40.2 Un membre peut faire appel à l'aide professionnelle importante d'un employé, d'un collègue, d'un entrepreneur indépendant ou d'un adjoint dans les conditions suivantes :

12.40.2.i. le membre est d'avis que l'individu est compétent, et

12.40.2.ii. les travaux de cet individu sont crédibles, et

12.40.2.iii. la certification fait état du nom de l'individu et de l'aide professionnelle importante apportée.

12.40.3 Lorsqu'un adjoint fait preuve de compétence, l'évaluateur principal peut s'en remettre davantage aux travaux de cet adjoint. Dans le contexte d'un contrat de service d'évaluation d'un immeuble, un adjoint qui a fait beaucoup d'études en évaluation et qui possède une vaste expérience professionnelle peut très bien être compétent pour inspecter l'immeuble et préparer seul le rapport d'évaluation, sous réserve d'un contrôle de concordance final approprié par l'évaluateur principal qui signera ou cosignera le rapport. Dans ce cas, la participation de l'adjoint est à la fois importante et professionnelle. Les membres sont priés de tenir compte du fait que le recours à un adjoint qui n'est pas inscrit au programme d'assurance-responsabilité de l'Institut canadien des évaluateurs risque de mettre leur propre couverture d'assurance en péril. La conciliation finale doit comporter un exposé sur tous les aspects du processus d'évaluation qui s'est déroulé entre l'adjoint et l'évaluateur principal.

12.40.4 Si le membre est le seul à signer le certificat, on doit confirmer l'aide professionnelle importante qui a été apportée et indiquer clairement les tâches précises accomplies par l'adjoint.

12.40.5 La préparation conjointe d'un rapport à déposer dans un litige peut donner au conseiller juridique de la partie adverse l'occasion de tester la preuve pour savoir si elle est crédible, probante et même admissible. Par exemple, comment les deux évaluateurs ont-ils pu établir exactement la même valeur finale indépendamment, ou encore, une évaluation l'a-t-elle emporté sur l'autre?

12.40.6 Les membres au service d'une institution publique doivent respecter les règles dans la préparation des rapports d'évaluation, d'examen ou de consultation « internes », si ces rapports sont soumis à un examen public. [v. 3.6.1, 6.2.1]

12.40.7 Lorsque ces rapports sont déposés « à l'interne » et qu'ils ne sont pas soumis à un examen public, il est généralement reconnu qu'ils peuvent être préparés selon les exigences des procédures et des politiques de l'institution visée. Si toutefois ces conclusions doivent ou peuvent être présentées dans un forum public, par exemple devant des comités d'appel sur l'évaluation ou des tribunaux, les normes d'évaluation, d'examen ou de consultation s'appliquent.

12.40.8 Lorsque les rapports ne sont pas préparés ou présentés dans une tribune publique, mais qu'ils peuvent être exigés en vertu de la loi de l'accès à l'information (pour être diffusés dans le public), on peut alors appliquer les dispositions d'une exception juridictionnelle.

12.40.9 Si on se base sur une aide professionnelle importante, il est recommandé de limiter la responsabilité en précisant, dans l'attestation**,** l'origine des renseignements sur lesquels on s'appuie, et d'indiquer, s'il y a lieu, quelle vérification des renseignements a été effectuée. Dans de telles circonstances, un membre doit déterminer si une hypothèse extraordinaire est nécessaire. [v. 7.29]

12.41 Examen technique [v. 8.1.4]

12.41.1 Dans un examen technique, l'évaluateur ne se contente pas de vérifier l'intégralité et l'uniformité du rapport à examiner, en faisant des commentaires sur le contenu et les conclusions de ce rapport. Il peut ou non connaître lui-même le bien visé ou les données du rapport.

12.42 Objectif [v. 6.2.3, 8.2.3, 10.2.3]

12.42.1 L'objectif du membre (par exemple la valeur marchande, la conformité et la viabilité) est différent de l'utilisation prévue, qui constitue l'objectif du client.

12.43 Désaccord/Accord [v. 8.2.12]

12.43.1 Lorsque, dans un examen, un évaluateur examinateur exprime une opinion sur la valeur, il peut :

12.43.1.i. utiliser d'autres renseignements qui n'étaient pas à la disposition de l'évaluateur original dans l'élaboration de l'évaluation dans le cadre de l'examen;

12.43.1.ii. inclure le volet de l'évaluation dans le rapport sur l'examen;

12.43.1.iii. adopter, dans l'évaluation, des éléments avec lesquels l'évaluateur chargé de l'examen est d'accord, sans les reprendre dans le rapport sur l'examen.

12.43.2 Ce n'est qu'à l'égard des éléments d'information pour lesquels l'opinion de l'évaluateur responsable de l'examen est différente de celle exprimée dans l'évaluation faisant l'objet de l'examen qu'il faut prévoir d'élaborer de l'information ou une analyse de substitution conformément à la norme d'évaluation.

12.44 Analyse du marché [v. 11.8, 10.2.11]

12.44.1 L'expert-conseil doit définir et délimiter attentivement le secteur du marché pertinent pour l'analyse. Il doit exprimer le raisonnement qui justifie la sélection des limites de ce secteur. Il doit indiquer les catégories précises des biens immobiliers à l'étude et analyser les forces qui pourraient déterminer les relations entre l'offre et la demande.

12.44.2 On s'attend à ce que l'expert-conseil fournisse une description physique et économique complète de l'offre existante de locaux à utiliser en particulier dans le secteur du marché défini, une explication de la situation du bien visée face à la concurrence et une prévision des changements de l'offre (augmentation ou diminution du parc immobilier) qui pourraient influer sur le bien visé.

12.44.3 On s'attend à ce que l'expert-conseil établisse une projection sur la quantité, le prix ou le niveau des loyers des locaux qui seront demandés dans le marché secondaire visé. Il faut examiner suffisamment dans les détails les taux d'absorption ou de pénétration des projets concurrents pour tirer une conclusion réfléchie sur les niveaux prévus des prix ou des loyers auxquels le marché pourrait absorber les locaux visés et le délai estimatif d'absorption ou de location.

12.44.4 On considère qu'une affectation confiée par un créancier qui demande à connaître des éléments comparables pour justifier le montant préétabli d'un prêt peut être remplie et complétée dans le cadre d'un service de consultation, puisqu'un tel service ne constitue pas une évaluation en soi.

12.45 Analyse de la trésorerie et des investissements [v. 10.2.11,11.9]

12.45.1 Puisque les décisions d'investissement dans le secteur de l'immobilier prennent appui sur des incidences financières, le service d'expertise-conseil doit définir les critères d'investissement du client, examiner les variables majeures sur les marchés immobiliers et financiers et prévoir les résultats. On doit tenir compte de la définition des indices financiers utilisés (par exemple le taux de rendement interne) et des explications sur les techniques d'analyse financière et les programmes informatiques utilisés.

12.46 Analyse de faisabilité [v. 11.10]

12.46.1 L'expert-conseil doit comparer les critères suivants d'après le projet du client aux résultats de l'analyse du marché : budget du projet (ensemble des coûts de construction, des honoraires, des frais de financement et des dépenses permanentes d'exploitation du bien); séquence chronologique des activités (planification, construction et mise en marché); nature et coût du financement qu'on peut obtenir; prévisions de trésorerie au cours de la période de mise en valeur et (ou) de détention; et attentes pour ce qui est du rendement. L'expert-conseil doit consulter suffisamment de données pour savoir si le projet évoluera selon les attentes du client et s'il est économiquement viable, conformément aux objectifs financiers définis explicitement par le client.

12.47 Étude sur les réserves de fonds [v. 10.2.11]

12.47.1 Comme les études sur les réserves de fonds sont effectuées pour faciliter les conseils en matière de planification financière, le service de consultation doit tenir compte des politiques prescrites par la société de condominiums qui définissent les composantes que doit couvrir l'étude, compléter une analyse de référence y compris de la durée de vie, les coûts actuels et futurs de remplacement et les valeurs futures accumulées dans les réserves de fonds. L'étude doit aussi commenter toute lacune apparente dans la réserve de fonds ou dans les valeurs futures accumulées dans ladite réserve de fonds, et préparer un modèle d'entrée de fonds couvrant une période de temps appropriée.

12.48 Opinions sur la valeur dans les contrats de service d'examen de l'évaluation [v. 9.4.2]

12.48.1 La norme d'examen prévoit que l'évaluateur examinateur doit se pencher sur la totalité ou une partie de l'évaluation à examiner. Il doit notamment en étudier l'intégralité, la pertinence, l'à-propos et la vraisemblance dans le contexte de la norme d'évaluation en vertu de laquelle l'évaluation a été préparée. Un contrat de service d'examen d'une évaluation peut ou non comprendre l'élaboration et la déclaration, par l'évaluateur, de sa propre estimation de la valeur. Lorsqu'on doit inclure une estimation distincte de la valeur, le contrat de service comprend deux étapes : un examen de l'évaluation et une estimation de la valeur par l'évaluateur examinateur.

12.48.2 Il est indispensable de bien définir la portée des travaux avec le client, pour s'assurer qu'on s'entend clairement sur les étapes nécessaires et inutiles dans le contrat de service. L'objet du contrat de service et l'utilisation prévue du rapport constituent des éléments essentiels.

12.48.3 Lorsque l'examen de l'évaluation ne vise qu'à établir la conformité, l'évaluateur doit être très attentif, pour s'assurer que le rapport d'examen de l'évaluation ne comprend pas un libellé qui laisse entendre qu'il a exprimé une opinion sur la valeur en ce qui concerne le bien visé pour l'évaluation faisant l'objet de l'examen. Lorsque l'évaluateur utilise un libellé pour indiquer qu'il est d'accord avec la valeur ou pour exprimer une opinion sur une valeur différente, il assume d'autres obligations dans l'élaboration de l'évaluation et l'établissement du rapport.

12.48.4 Voici des exemples (non limitatifs) de l'utilisation prévue et du libellé utilisé dans un examen, lorsque l'évaluateur ne présente PAS sa propre estimation de la valeur :

12.48.4.i. l'évaluateur examinateur peut exprimer une opinion et établir un rapport sur la qualité de l'évaluation à examiner, et :

12.48.4.ii. n'indiquer que les mesures correctives à prendre par l'évaluateur original en ce qui a trait à la correction des lacunes, en laissant au client le soin de décider s'il doit contacter l'évaluateur original pour apporter la correction; ou

12.48.4.iii. intervenir, au nom du client, auprès de l'évaluateur original pour s'assurer qu'il corrige comme il se doit toutes les lacunes.

12.48.5 Exemples du libellé que l'on pourrait utiliser :

12.48.5.i. la conclusion sur la valeur exprimée dans le rapport d'évaluation est (ou n'est pas) justifiée;

12.48.5.ii. la conclusion sur la valeur est (ou n'est pas) adéquate et vraisemblable, compte tenu des données et des analyses présentées;

12.48.5.iii. la conclusion sur la valeur exprimée dans le rapport a été (ou n'a pas été) élaborée conformément aux normes et aux exigences pertinentes;

12.48.5.iv. le contenu, les analyses et les conclusions du rapport faisant l'objet de l'examen sont (ou ne sont pas) conformes aux normes et aux exigences pertinentes;

12.48.5.v. je rejette la conclusion sur la valeur parce qu'elle n'est pas fiable, à cause des erreurs et (ou) des incohérences constatées;

12.48.5.vi. j'accepte (ou approuve) le rapport d'évaluation, dont le client peut se servir.

12.48.6 Voici des exemples (non limitatifs) de l'utilisation prévue et du libellé employé dans un examen d'évaluation lorsque l'évaluateur examinateur présente sa propre estimation de la valeur :

12.48.6.i. L'évaluateur examinateur peut exprimer une opinion et établir un rapport sur la qualité de l'évaluation faisant l'objet de l'examen, et :

- corriger une lacune, en exprimant le résultat comme la propre opinion de l'examinateur quant à la valeur, qui doit être exprimée selon la portée des travaux qui s'appliquaient à l'évaluation faisant l'objet de l'examen; ou
- corriger une lacune en exprimant le résultat comme la propre opinion de la valeur de l'évaluateur chargé de l'examen, mais en exprimant cette opinion selon une définition de la portée des travaux différente de celle qui s'appliquait dans l'évaluation faisant l'objet de l'examen; ou
- sans égard au résultat de l'examen de l'évaluation, exprimer sa propre opinion sur la valeur, en se servant de la même définition de la portée des travaux que celle qui s'appliquait à l'évaluation faisant l'objet de l'examen; ou
- sans égard au résultat de l'examen de l'évaluation, exprimer sa propre opinion sur la valeur, en utilisant une définition de la portée des travaux différente de celle qui s'appliquait à l'évaluation faisant l'objet de l'examen.

12.48.7 Exemples du libellé que l'on pourrait utiliser :

- Je confirme (ou ne confirme pas) la valeur.
- Je suis d'accord (ou je ne suis pas d'accord) avec la valeur.
- À mon avis, la valeur est de X $ (ou est identique).
- À mon avis, la valeur est inexacte et devrait être de x $.
- À mon avis, la valeur est trop élevée (ou trop basse).

12.48.8 Ce libellé, ou un libellé ayant une signification semblable pour les utilisateurs prévus du rapport, signifie que l'évaluateur examinateur a réalisé les étapes nécessaires pour exprimer sa propre opinion sur la valeur du bien. Ce libellé indique que l'évaluateur examinateur a soit confirmé l'opinion sur la valeur de l'évaluateur pour indiquer qu'elle correspond à la sienne, soit exprimé une opinion différente sur la valeur du bien. Il est essentiel que ce libellé s'harmonise avec la portée des travaux décrite dans le rapport sur l'examen de l'évaluation.

12.48.9 Il mérite de souligner que si un évaluateur examinateur rejette la valeur, il doit être attentif dans le choix des termes permettant d'exprimer le résultat de son travail. Si le libellé utilisé pour confirmer ce rejet se fonde sur des erreurs ou des incohérences dans l'évaluation faisant l'objet de l'examen et qu'il ne comprend pas de réserves se rapportant à une orientation de la valeur, cela ne signifie pas que l'évaluateur examinateur a procédé à une évaluation.

12.48.10 Toutefois, si le rejet est exprimé par rapport à une valeur ou à une fourchette de valeurs, par exemple en indiquant une orientation de cette valeur (supérieure ou inférieure) ou à un point de repère établi, ce libellé signifie que l'évaluateur examinateur a clairement établi un lien avec l'étape de l'évaluation. Il s'agit d'une distinction importante, dont l'évaluateur examinateur doit se rappeler lorsqu'il rédige le libellé en ce qui concerne les opinions ou les conclusions de l'évaluateur original. En outre, quelle que soit la catégorie dans laquelle ce libellé appartient, il doit aussi être conforme à l'objet, à la portée et à l'utilisation prévue des résultats du contrat de service d'examen de l'évaluation.

12.49 Évaluation foncière [v. 12.40]

12.49.1 Dans l'élaboration d'une évaluation de masse, un membre doit être conscient qu'il doit comprendre et être mesure d'appliquer correctement les méthodes et les technique reconnues et nécessaires pour produire et diffuser des résultats crédibles.

12.49.2 L'exception juridictionnelle peut s'appliquer aux sections des *Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (RUPPEC), quand le bureau d'évaluation foncière est sujet aux lois et à la jurisprudence provinciales et territoriales. [v. 3.6]

12.49.3 Les membres travaillant dans le milieu de l'évaluation municipale peuvent déclarer une exception juridictionnelle lorsque :

12.49.3.i. la législation provinciale outrepasse les règles des Normes, ou

12.49.3.ii. la politique sur la compétence en matière d'évaluation municipale ou les procédures en matière de preuve du processus d'appel ne permettent pas à l'évaluateur de fournir l'une ou la totalité de l'information exigées par les Normes.

12.49.4 Les membres travaillant dans le milieu de l'évaluation municipale doivent être en mesure d'expliquer la raison pour laquelle ils ont invoqué une exception juridictionnelle.

12.49.5 Le processus d'appel en évaluation foncière varie au Canada selon la pratique locale, la juridiction et la législation en vigueur. Un appel peut être logé, selon sa localisation, à un ou plusieurs niveaux d'un tribunal administratif « quasi juridique » ou de la cour. Encore, selon sa localisation, la valeur défendue par un évaluateur peut en être une qui est déterminée par le processus d'évaluation de masse, ou alternativement, une valeur basée selon les principes d'évaluation d'une propriété considérée individuellement.

12.49.6 Au niveau d'un tribunal ou d'un comité administratif, un rapport verbal peut être accepté.

13. INDEX

Chaque inscription dans l'index est accompagnée d'un code de référence. Les codes renvoient aux sections correspondantes des Normes. Chaque article cité dans les références renvoie à la section correspondante.

Introduction [section 1]
Définitions [section 2]
Avant-propos [section 3]
Notes sur la pratique [section 12]
Norme sur l'évaluation – Commentaires [section 7]
Norme sur l'évaluation – Règles [section 6]
Norme sur la consultation – Commentaires [section 11]
Norme sur la consultation – Règles [section 10]
Norme régissant l'éthique - Commentaires [section 5]
Norme régissant l'éthique – Règles [section 4]
Norme régissant les examens – Commentaires [section 9]
Norme régissant les examens - Règles [section 8]

A.....
Accord 8.2.12
Accord de vente (actuel) 6.2.23, 7.24, 12.39
Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI) 2.1
Aide professionnelle 2.42
Aide technique 2.52
Améliorations privées (prévues) 6.2.21
Améliorations proposées 6.2.11, 7.12.1, 10.2.9
Améliorations publiques (prévues) 6.2.21
Amortissement, cumulé 2.21, 2.4
Analyse 6.2.15, 6.2.19
Analyse de faisabilité 2.26, 11.10, 12.46
Analyse des investissements 2.34, 11.9, 12.45
Analyse du marché 2.39, 11.8, 11.10.1.i, 12.44
Appropriée 8.2.10, 8.2.11
Assurance-responsabilité professionnelle 4.2.1, 5.9, 5.14.5, 12.5, 12.40.3

B.....
Bail 2.37
Bien évalué 6.2.9, 8.2.4, 12.32.4
Bien immatériel (actif) 2.31
Bien immobilier/Propriété immobilière 2.44, 2.45, 8.2.4, 10.2.4, 11.7.1
Bien personnel 2.41, 6.2.22, 7.10.1.iv, 7.23

C.....
Canadian Residential Appraiser (CRA) 2.13
Caractéristiques d'un bien 6.2.9, 7.10, 12.21, 12.31.2
Certification 5.9.4, 5.10.1, 6.2.27, 7.28, 7.29, 8.2.14, 9.8, 10.2.4, 11.12, 11.13, 12.4.1, 12.8.14, 12.40.2.iii, 12.40.4, 12.40.9
Client 2.14, 6.2.1, 7.2, 8.2.1, 9.2, 10.2.1, 11.3, 12.14, 12.15.2
Collaboration 4.2.8, 5.7
Commission 5.12.3, 12.8.14
Compétence 2.15, 4.2.7, 5.3.3, 5.13, 12.9, 12.18.1
Conciliation 6.2.25, 7.26, 10.2.10
Conclusions 10.2.13
Condition limitative 2.38, 6.2.10, 7.11, 8.2.7, 10.2.8, 12.30
Conditionnel 2.18, 4.2.12, 5.14, 12.10
Conditions hypothétiques 2.29, 6.2.11, 7.12, 12.31
Conditions limitatives extraordinaires 2.24, 12.32
Conditions nuisibles 7.10.1.vi, 12.22, 12.23, 12.25
Conduite 4.2.2, 5.2, 12.2, 12.7
Confidentialité 2.16, 5.11.1, 5.11.4, 12.8.11
Conflit 4.2.11, 5.12, 12.8
Conformité 4.2.1, 5.14.3, 7.1.1, 7.1.4, 9.1.1, 9.1.5, 11.2.1, 11.2.6, 12.40.6
Conseil 2.19
Consultation 2.17
Contrat de service 2.10
Contrôles de l'utilisation des terres 6.2.12, 7.13, 12.33
Cosignature 7.28, 9.8, 11.12
Courtier 5.14.4, 5.14.5

D.....
Date d'effet 2.23, 6.2.7, 8.2.4, 10.2.5
Date de l'examen 8.2.4
Date de vente 12.36.3, 12.36.4, 12.36.7, 12.36.8
Date du rapport 6.2.8, 7.9, 10.2.6
Délai d'exposition 6.2.6, 7.7, 12.20
Désaccord 8.2.12, 12.43
Description 6.2.15, 7.16
Divulgation 4.2.10, 5.11, 7.11.2, 12.10.6
Domaine à bail 6.2.19, 7.20, 12.32.6
Domaine affermé 6.2.19, 7.20
Données 5.10.1, 6.2.15, 6.2.25, 8.2.9, 9.7, 10.2.7, 10.2.10, 11.6
Dossier de travail 2.55, 5.10.1, 5.10.2, 5.10.6, 7.1.3, 9.1.4, 9.1.6, 11.2.5, 12.13
Dossiers 4.2.9, 5.10, 12.6

E.....
Emplacement 6.2.9, 7.10.1.i
Évaluateur raisonnable 2.46, 3.6.2, 4.2.5, 5.5, 7.1.2, 7.16.2, 7.18.1, 7.19.1, 9.1.2, 11.2.2, 12.17, 12.40.1
Évaluateur, raisonnable (v. évaluateur raisonnable)
Évaluation 2.6
Évaluation foncière 12.49
Exactitude 8.2.8, 9.6, 12.41.1, 12.48.1
Examen 2.9, 6.2.25, 7.26
Examen d'une évaluation 2.9
Examen technique 8.1.3, 8.1.4, 12.41
Exception juridictionnelle 2.35, 3.6
Exclusion 6.2.17, 7.18
Expropriation 7.12.4, 12.27.2

F.....
Flux de trésorerie actualisé 7.17.4, 12.37
Fraction d'intérêt 7.10.1.vii, 12.27
Frauduleux 4.2.4, 12.3

G.....
Groupe d'homologues de la pratique professionnelle 2.41
Groupement 2.10, 6.2.20, 7.21

H.....
Honoraires ad valorem 2.5, 5.14.1.iii, 12.6.1.iii
Hypothèses et conditions limitatives 2.11, 6.2.10, 7.11, 8.2.7, 9.4.3, 10.2.8, 12.30
Hypothèses extraordinaires 2.24, 9.5.2, 12.31, 12.32.1, 12.33.2

I.....
Information pertinente 8.2.13
Inscription du bien immobilier 6.2.23
Inspection de biens comparables 7.5.1.iii
Inspection du bien visé 12.29
Institut 2.30
Institut canadien des évaluateurs 2.2

M.....
Matières dangereuses 2.27, 7.10.1.vi, 12.22, 12.23, 12.25
Membre 4.1.1, 5.1
Méthodes et techniques d'évaluation 8.2.10
Mise à jour 6.2.5, 7.6.4, 7.12.3, 12.19
Modèle d'évaluation automatisée 7.17.5, 12.38

N.....
Normes généralement reconnues en matière d'évaluation 2.3

O.....
Objet 5.3.1, 6.2.3, 7.10.1, 7.15.1, 9.4, 9.5.3, 9.5.4, 10.2.3, 11.4, 12.42
Option 6.2.23, 7.24, 12.39

P.....
P.App 2.40
Perfectionnement professionnel continu 4.2.6, 5.8, 12.4
Portée du travail 2.50, 6.2.4, 7.5, 7.11.3, 8.1.1, 8.2.5, 8.2.8, 9.5, 9.6.1, 10.2.7, 12.17
Pratique de l'évaluation 2.7
Préjugé 2.12
Procédures 6.1.1, 6.2.17, 7.17, 8.1.2, 10.1.1, 10.2.11
Procédures d'évaluation 6.2.16, 7.17
Prospective 6.2.5, 7.6.3, 7.9.1, 7.12.3
Publicité 5.3.2, 5.3.3, 5.4.3

Q.....
Qualifications 4.2.6, 5.3.3, 5.6

R.....
Raisonnement 6.2.18, 7.15.1, 7.18.1, 7.19, 9.4.3, 10.2.12, 11.1.1, 11.5.1
Rapport oral 5.10.1, 5.10.6, 9.1.6, 12.49.6
Rapports 2.8, 2.48, 7.1, 9.1, 11.2, 12.11
Recommandations 10.2.13
Redressements 8.2.9
Réel 6.2.5
Renouvellement de la certification de la valeur 2.47, 7.12.1.iv
Responsabilité 7.29, 9.9, 11.13, 12.40
Rétrospective 6.2.5, 7.6.2, 7.7.1, 7.9.1, 12.18
Risque 12.32.2, 12.37.5

S.....
Signature 2.51

T.....
Titre 7.10.1.v, 12.16.2.i, 12.21.2, 12.32.3, 12.32.4, 12.36.4
TPS 12.36.2
Trésorerie 7.17.4, 11.9, 12.37, 12.45
Trompeur 4.2.3, 5.3

U.....
Unité de mesure 2.53
Utilisateur prévu 2.33, 6.2.1, 7.2, 8.2.1, 9.2, 10.2.1, 11.3, 12.14
Utilisation 6.2.13, 7.14
Utilisation prévue 2.32, 6.2.2, 7.3, 7.5.2, 7.10.1, 8.2.2, 9.3, 10.2.2, 12.15, 12.21.1, 12.48.2

V.....

Valeur 2.54, 5.14.1.iii, 6.1.1, 6.2.3, 6.2.25, 6.2.26, 7.4.2, 7.6, 7.8.1, 7.27, 12.16
Valeur finale 6.2.25, 6.2.26, 7.27
Valeur marchande 5.14.4, 7.7.1, 7.15.1, 11.6.1, 12.6, 12.36.1, 12.37, 6.2.6
Valeur optimale 2.28, 6.2.14, 7.15, 12.34
Vente antérieure 6.2.24, 7.25, 12.39

14. MODIFICATIONS AUX RUPPEC PAR RAPPORT À LA VERSION 2007

Dans le tableau qui suit, le lecteur trouvera les modifications que propose le Comité des normes de l'Institut canadien des évaluateurs à des fins d'inclusion dans la version 2008 des *Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (RUPPEC). Les références qui figurent dans le tableau ci-dessous renvoient aux numéros de section de la version 2007. Le tableau indique aussi les portions du texte qui ont été supprimées.

Section	Point	Justification
2.20	Ajout d'une nouvelle définition pour le terme « cosignature » : **COSIGNATURE:** preuve personnalisée qui authentifie le travail effectué par les membres comme auteurs conjoints où chacun est responsable du contenu, des analyses et des conclusions du rapport; un membre ne peut cosigner un rapport avec un étudiant ou un non-membre. [v. 2.51, 7.29.6, 9.9.6, 11.13.5] **Commentaire :** une signature peut être une marque faite à la main ou une image numérique contrôlée par un numéro personnel d'identification, ou tout autre média, l'auteur ayant le contrôle unique d'apposer ladite signature.	Clarification conformément au programme d'assurance-responsabilité en matière de cosignatures.
2.42	Modification à la définition du terme « aide professionnelle », comme suit : **AIDE PROFESSIONNELLE :** l'aide professionnelle couvre toute forme de soutien au membre qui peut exercer une influence directe et significative sur les résultats de son rapport. Un membre peut recourir à une part considérable d'aide professionnelle d'un employé en rapport à toute activité d'évaluation, de consultation ou d'examen. Cette aide sera habituellement fournie par les membres assurés de l'Institut ou d'autres professionnels. L'inspection d'une propriété est une forme d'aide professionnelle puisqu'elle fait partie intégrante de l'analyse menant à une opinion.	

Section	Point	Justification
2.51	Modification de la définition du mot « signature », comme suit : **SIGNATURE :** identification personnelle du nom du membre pour affirmer l'authenticité du travail effectué et l'acceptation de la responsabilité pour le contenu, les analyses et les conclusions qui font partie du rapport. [v. 2.20, 7.29.6, 9.9.6, 11.13.5] **Commentaire :** une signature peut être une marque faite à la main ou une image numérique contrôlée par un numéro personnel d'identification, ou tout autre média, l'auteur ayant le contrôle unique d'apposer ladite signature.	Remplacement du mot « évaluateur » par « membre » pour assurer la cohérence par rapport aux autres modifications dans les sections des RUPPEC qui traitent de la responsabilité.
2.52	Modification de la définition du terme « aide technique », comme suit : **AIDE TECHNIQUE :** l'aide technique consiste en un soutien au membre dans la préparation d'un rapport comme la collecte de données sur une propriété et d'autres informations factuelles, mais fait exclusion de l'interprétation ou de l'analyse desdits renseignements. Un membre peut recourir à l'aide technique d'un membre étudiant de l'Institut ou d'autres sources, compte tenu du fait que la responsabilité du produit fini relève du membre qui signe le rapport.	
4.2.1	Ajout du mot « sciemment »	Clarifie le fait qu'une erreur par rapport aux Règles ne signifie pas nécessairement une infraction à une règle d'éthique.
4.2.2	Ajout du mot « sciemment »	Clarifie le fait qu'une erreur par rapport aux Règles ne signifie pas nécessairement une infraction à une règle d'éthique.
4.2.3	Ajout du mot « sciemment »	Clarifie le fait qu'une erreur par rapport aux Règles ne signifie pas nécessairement une infraction à une règle d'éthique.
4.2.5	Ajout du mot « sciemment »	Clarifie le fait qu'une erreur par rapport aux Règles ne signifie pas nécessairement une infraction à une règle d'éthique.
5.2.4	Remaniement de la section, comme suit : « La conduite d'un membre qui résulte en des accusations criminelles peut donner lieu à la suspension de sa désignation ou à d'autres sanctions jugées appropriées par le Comité sur la pratique professionnelle jusqu'à ce que la question soit résolue.»	De telles suspensions ou sanctions peuvent être imposées pour protéger le public et l'Institut canadien des évaluateurs contre les conséquences d'une activité criminelle continue.
5.3	Changement du titre de la section à « Rapport trompeur »	Afin de séparer la section sur les rapports trompeurs et la publicité trompeuse.
5.3.2	Renuméroter la section 5.3.6 à 5.3.2	Modification interne pour refléter l'ajout d'une nouvelle sous-section.
5.3.3	Renuméroter la section 5.3.8 à 5.3.3	Modification interne pour refléter l'ajout d'une nouvelle sous-section.
5.4	Création d'une nouvelle section 5.4 intitulée « Publicité trompeuse » et déplacement des points 5.3.4, 5.3.5	Afin de séparer la section sur les rapports trompeurs et la publicité trompeuse.

Section	Point	Justification
5.4.1	Renuméroter les sections 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, et 5.3.7 à 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, et 5.4.5 respectivement	Modification interne pour refléter l'ajout d'une nouvelle sous-section.
5.4.6	Insertion d'une nouvelle section 5.4.6 qui se lit : « La promotion de la catégorie de membres « stagiaire » de façon à ce qu'elle soit perçue comme une désignation est trompeuse. Les membres stagiaires de l'ICE doivent s'abstenir d'utiliser des initiales ou des abréviations qui peuvent être interprétées comme reflétant une désignation comme STA qui n'est pas une désignation de l'ICE mais qui reflète plutôt le statut au sein de l'Institut canadien des évaluateurs.	Clarification à l'intention des stagiaires conformément à la politique de l'ICE.
5.4.7	Insertion d'une nouvelle section 5.4.7 qui se lit : « Les stagiaires de l'ICE peuvent s'identifier comme membres stagiaires de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). Les membres stagiaires de l'ICE peuvent préciser qu'ils travaillent sous le mentorat d'un membre agréé de l'Institut et identifier le nom du mentor et sa désignation.»	Clarification à l'intention des stagiaires conformément à la politique de l'ICE.
5.6.3	Supprimer les mots « qu'il soit produit sans faire mention de la désignation CRA »	Pour reconnaître l'éducation et les qualifications des CRA dont les travaux sont cosignés par un AACI.
5.6.4	Ajout des renvois à 2.20, 7.29.6, 9.9.6, 11.13.5	
5.8.2	Supprimer la sous-section 5.8.2	
5.8.3	Supprimer la sous-section 5.8.3	
5.9.1	Supprimer le mot « professionnel » et l'abréviation « (PARP) »	
5.13.1.iii	Remplacer les mots « décrire, dans le rapport, le manque de compétence et(ou) d'expérience et les mesures prises pour exécuter le contrat de service de façon compétente » par « si l'évaluateur manque d'expérience et(ou) de connaissances pour s'acquitter d'un contrat de service, il doit, dans son rapport, décrire les étapes suivies pour compléter ledit contrat de service de façon compétente.»	Présenter une solution « positive » à la divulgation plutôt qu'une divulgation « négative » de l'absence de connaissances.
5.14.1.ii	Insérer les mots « comme résultat d'une mauvaise influence »	
6.2.6	Remplacer le mot « identifier » par « décrire » en anglais (aucune modification à la tournure française)	Précise que le temps raisonnable d'exposition doit être analysé et non seulement identifié

Section	Point	Justification
7.6.2	Ajout d'un renvoi à la section 12.29	Lien à la note pertinente sur la pratique.
7.24	Ajout d'un renvoi à la section 12.18	Lien à la note pertinente sur la pratique.
7.28.1	Retrait des mots « membres agréés et stagiaires » dans le 9e point dans la case 7.28.1	Assurer la cohérence par rapport à la case 11.12.1.
7.28.1	Ajout d'un 10e point dans la case 7.28.1 qui se lit « Le(les) soussigné(s) est(sont) membre(s) en règles de l'Institut canadien des évaluateurs.»	
7.28.1	Remplacer les points qui commencent par « Le soussigné a …» et « Ou, le soussigné …» par un seul point qui se lit : « J'ai (je n'ai pas) procédé à une inspection personnelle du bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport (si l'évaluateur examinateur a procédé à une inspection personnelle du bien immobilier, préciser la date à laquelle cette inspection a été effectuée).	Cohérence par rapport aux cases 9.8.1 et 11.12.1.
7.29.3	Remplacer le mot « évaluateur » par le mot « membre »	
7.29.4	Remplacer le mot « évaluateur » par le mot « membre »	
7.29.5	Remplacer le mot « évaluateur » par le mot « membre »	
7.29.6	Remplacer le mot « évaluateurs » par le mot « membres »	
7.29.7	Remplacer le mot « évaluateurs » par le mot « membres »	
9.2.2	Supprimer la sous-section 9.2.2 qui dit « Rapport en communiquant avec le client avant d'accepter le contrat de service.»	Retrait d'un phrase qui ne fait aucun sens.
9.9.3	Remplacer les mots « évaluateurs examinateurs » par le mot « membres »	
9.9.4	Remplacer les mots « évaluateurs examinateurs » par le mot « membres »	
9.9.5	Remplacer les mots « évaluateur examinateur » par le mot « membre »	

Section	Point	Justification
9.9.6	Remplacer les mots « évaluateurs examinateurs » par le mot « membres »	
9.9.7	Remplacer les mots « des évaluateurs examinateurs » par les mots « des membres »	
9.8.1	Supprimer les mots « membres agréés et stagiaires » dans le point 11 de la case 9.8.1.	Cohérence par rapport aux cases 7.28.1 et 11.12.1.
9.8.1	Ajout du point 12 dans la case 9.8.1 qui se lit « Le(s) soussigné(s) est(sont) membre(s) en règles de l'Institut canadien des évaluateurs.»	
11.12.1	Ajout du point 12 dans la case 11.12.1 qui se lit « Le(s) soussigné(s) est(sont) membre(s) en règles de l'Institut canadien des évaluateurs.»	
11.13.3	Remplacer le mot « évaluateur » par le mot « membre » et supprimer le mot « évaluation ».	
11.13.4	Remplacer le mot « évaluateur » par le mot « membre »	
11.13.5	Remplacer le mot « évaluateurs » par le mot « membres »	
11.13.6	Remplacer les mots « des évaluateurs » par les mots « des membres »	
12.5.2	Ajout du mot « d'examen » dans la deuxième phrase qui se lit « Il s'agit des activités d'évaluation, d'examen, de consultation et des services connexes qui peuvent être requis dans le cadre d'un contrat de service.»	Décrit toutes les activités régies des membres.
12.5.4	Ajout du mot « adhésion » à la phrase qui se lit maintenant « Les membres ne sont pas assurés pour les contrats de service réalisés pendant les périodes de suspension de l'adhésion ou de retraite …».	Clarification des cas de non-couverture.
12.5.5	Ajout des mots « programme d'assurance-responsabilité de » et supprimer les mots « évaluation » et « du programme d'assurance du Canada » et ajouter renvois aux sections 12.1.4 et 12.1.3.	Lien aux notes pertinentes sur la pratique.

Section	Point	Justification
12.5.6	Supprimer les mots « choix des ventes » et ajout d'un renvoi à 2.52 (définition d'aide technique).	
12.22.2	Nouvelle sous-section qui se lit « Les services indépendants de consultation environnementale ne sont pas admissibles à l'assurance contre les erreurs et omissions dans le cadre du PARP [v. 10.1.1, 11.1.1, 12.5, 5.8]	Clarification des cas de non-couverture.
12.23.1	Dans la première phrase, supprimer le mot « or ». Modifier la deuxième phrase pour se lire « Si l'évaluateur apprend qu'il y a condition nuisible lorsque le client le lui fait savoir et(ou) lorsqu'on lui signale des faits connus avant qu'il accepte un contrat de service d'évaluation, cette observation doit être soulignée dans le rapport.»	Aide au traitement des situations où des conditions nuisibles sont découvertes.
12.29.2	Ajout des mots « ou s'il s'agit d'une évaluation rétrospective ou prospective » dans la phrase « Par exemple, il n'est pas possible, physiquement, d'effectuer des inspections lorsque des améliorations ont été détruites ou enlevées ou qu'elles ne sont pas encore bâties …» Ajout des renvois 6.2.11 et 12.32.1	
12.32.1	Supprimer les mots « hypothèses et hypothétiques » et ajouter le mot « limitatives»	
12.32.1.i	Ajout des mots « conditions limitatives » et supprimer le mot « hypothèses »	
12.40.2	Remplacer le mot « évaluateur » par le mot « membre »	
12.40.2.i	Remplacer le mot « évaluateur » par le mot « membre »	
12.40.4	Remplacer les mots « évaluateur principal » par le mot « membre »	
12.40.6	Remplacer le mot « évaluateurs » par le mot « membres »	
12.40.9	Remplacer les mots « un évaluateur » par les mots « un membre »	

Section	Point	Justification
12.42.1	Remplacer les mots « des évaluateurs » par les mots « des membres »	
Index	Remplacer le lien 2.17 pour consultation à 2.18	