



# CONSEILS INESTIMABLES

PAR NATHALIE ROY-PATENAUDE, AACI, P.APP,  
DIRECTRICE-CONSEILLÈRE, PRATIQUE PROFESSIONNELLE



## La méthode du coût Rapport d'évaluation résidentielle complet de l'ICE 0912

**E**n 2013, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a publié une version à jour (0912) du Rapport d'évaluation résidentielle complet. La mise à jour consistait en un certain nombre de changements, dont l'ajout d'une page consacrée entièrement à la méthode du coût au formulaire, au lieu du petit encadré au-dessus de l'approche de comparaison directe dans la version précédente. L'ancien format ne permettait pas à l'évaluateur d'expliquer en détail son étude des coûts et de fournir une ventilation détaillée des coûts et des commentaires suffisants pour aider le lecteur à comprendre son analyse. Dans le cadre du remaniement du formulaire, chaque méthode d'évaluation possède désormais sa propre page, permettant ainsi à l'évaluateur de choisir la ou les méthode(s) pertinentes au contrat de service.

Il s'agit simplement d'un changement au niveau du format et de la conception qui n'implique pas le retrait de la méthode du coût des méthodes d'évaluation. Elle fait encore partie des trois méthodes d'évaluation reconnues en vertu des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)* et des cours pédagogiques. La détermination de la pertinence des méthodes d'évaluation dans le contexte du contrat de service et de leur caractère approprié relève de l'évaluateur. En vertu de la *Règle 6.2.16 de la Norme relative aux activités d'évaluation*, dans son rapport, l'évaluateur doit décrire et utiliser les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service, en plus d'expliquer et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle (veuillez consulter le *Commentaire 7.17 de la Norme relative aux activités d'évaluation* pour obtenir de plus amples détails sur les exigences obligatoires supplémentaires).

## L'estimation des coûts à venir ne constitue pas un rapport d'inspection d'étape

Certains prêteurs demandent à l'évaluateur de fournir une estimation des coûts à venir pour terminer une nouvelle construction ou des rénovations dans leur formulaire ou dans un rapport spécifique. Le problème est que certains de ces formulaires ne contiennent pas tous les éléments de construction essentiels, qu'ils ne sont pas conformes aux *NUPPEC* et qu'ils ne peuvent pas être remplis sans la production d'un rapport d'inspection d'étape complet de l'ICE comportant les hypothèses clés et les conditions limitatives, ainsi qu'une certification appropriée.

Dans un rapport d'inspection d'étape de l'ICE, trois grandes étapes sont décrites en détail à l'aide d'éléments clés afin de refléter les travaux de construction d'habitations typiques (l'évaluateur doit reconnaître qu'une habitation unique ou faite sur mesure peut modifier légèrement l'analyse).

Puisque la valeur estimée énoncée dans le rapport d'évaluation est en vigueur à une certaine date donnée, les coûts à venir déterminés sont ainsi exacts à cette date-là seulement. Afin de fournir une estimation des coûts à venir après la date de référence, l'évaluateur sera tenu de réévaluer la valeur estimée, ce qui prend la forme d'un deuxième contrat de service. Les coûts de construction ne sont pas statiques et, dans les marchés en expansion ou lors d'une pénurie de main-d'oeuvre spécialisée, les coûts de construction (c.-à-d. matériaux, frais de main-d'oeuvre, retards) peuvent augmenter grandement et ce, en peu de temps. Par conséquent, les coûts à venir estimés à l'aide du rapport original pourraient changer à mesure que les travaux avancent.

Selon les *NUPPEC*, un rapport d'inspection d'étape dans le cadre du rapport d'évaluation original ou à titre de rapport de suivi constitue un contrat d'évaluation. Un rapport d'étape autonome (sans un rapport d'évaluation original) représente un contrat de consultation, étant donné qu'aucune estimation de la valeur n'est fournie. L'ICE continue de travailler avec les utilisateurs prévus afin de les inciter à harmoniser leurs formulaires aux *NUPPEC* ou à adopter le rapport d'inspection d'étape de l'ICE.

## La méthode du revenu

### L'estimation du loyer du marché ne constitue pas un contrat d'évaluation.

Certains prêteurs demandent à l'évaluateur de fournir une estimation du loyer du marché d'un



bien, dans le cadre d'une évaluation ou d'un rapport indépendant. Le barème des revenus, le formulaire des frais réels et la lettre d'opinion à l'égard de la valeur marchande ne peuvent pas être produits en tant que documents indépendants, car il ne s'agit pas de formats de rapport reconnus en vertu des *NUPPEC*. L'évaluateur est tenu de fournir l'estimation de la valeur en respectant les règles et commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation, qui exige également une certification de la valeur.

L'offre de renseignements sur la location portant sur des biens comparables dans le cadre d'une analyse du marché constitue un contrat de consultation, car l'estimation du loyer de marché du bien visé est assujettie à la Norme relative aux activités d'évaluation. Le *Commentaire 11.1.2 de la Norme relative aux activités de consultation* stipule que si une opinion officielle sur la valeur d'un bien immobilier identifiable doit être formulée dans le cadre du contrat de service de consultation, cette portion du rapport de consultation doit être rédigée conformément à la norme relative à l'évaluation.

## Lettres – transmettre le message par écrit

### Lettre d'opinion

Les *NUPPEC* reconnaissent trois types de rapport : le rapport d'évaluation résidentielle, le rapport narratif sommaire et le rapport narratif complet. La lettre d'opinion ne constitue pas un format de rapport acceptable et n'est ainsi pas couverte en vertu du programme d'assurance-responsabilité professionnelle de l'ICE. Les opinions et les opinions à l'égard de la valeur doivent être expliquées conformément aux exigences minimales en matière de contenu précisées dans les règles et commentaires de la norme pertinente, dans la section portant sur le format de rapport approprié.

### Lettre d'engagement

La lettre d'engagement fait partie depuis longtemps de la pratique des évaluateurs à honoraires, mais leur rédaction a souvent été limitée aux contrats de service importants ou non résidentiels ou elle était demandée par le client. Une telle lettre contribue indubitablement à une compréhension claire entre le professionnel et le client en ce qui concerne le barème de frais, la facturation et les modalités de paiement, la portée du contrat de service, l'objectif et l'utilisation prévue du rapport, les données fournies par le client, les délais et les livrables et tout autre

renseignement propre au contrat de service. En maximisant le niveau de compréhension entre l'évaluateur et le client, la lettre d'engagement fait office de contrat et aussi d'outil important de prévention des réclamations.

Le *bulletin d'excellence professionnelle* intitulé « Lettre d'engagement », qui se trouve au (<http://www.aicanada.ca/fr/professional-liability/professional-excellence-bulletins/>), et la *Note relative à la pratique 14.10.5 des NUPPEC* fournissent des directives sur le contenu et certains sujets clés devant être abordés dans la lettre d'engagement.

Lorsqu'un client fournit la lettre d'engagement, l'évaluateur doit prendre soin de s'assurer que toutes les dispositions que doivent accepter le client et lui respectent les normes appropriées de pratique professionnelle. L'évaluateur doit aussi faire preuve de prudence en ajoutant un addenda à la lettre s'il y a lieu détaillant les dispositions non mentionnées dans la lettre du client.

Le but consiste à éviter les surprises et les mésententes de la part du client ou de l'évaluateur avant le début des travaux liés au contrat de service. La lettre d'engagement la plus exhaustive ne peut éliminer l'obligation de l'évaluateur à exécuter le contrat de service conformément aux normes de pratique professionnelle applicables, mais elle représente certainement une étape importante du processus d'évaluation.

### Lettre de fiabilité

Les évaluateurs se font souvent demander d'autoriser l'utilisation d'un rapport par un tiers non prévu, à savoir un tiers autre que celui ou ceux prévu(s) pour le rapport original. Il arrive fréquemment qu'il s'agisse d'un prêteur demandant l'autorisation d'utiliser le rapport d'évaluation aux fins de la souscription à une hypothèque, alors que le rapport avait été initialement préparé pour le propriétaire ou un prêteur différent. Cependant, il existe plusieurs autres raisons justifiant la modification des utilisations ou utilisateurs au-delà de celles prévues au moment de l'exécution du contrat de service. Un rapport transféré à un tiers peut encore entraîner le dépôt d'une réclamation. En reconnaissant formellement le droit d'un tiers de se fier au rapport, l'évaluateur lui permet également de faire une réclamation à la suite de dommages ou pertes subis, et donne le droit au client original de faire de

même en raison d'un bris de confidentialité par exemple. Selon le *Commentaire 7.2 de la Norme relative aux activités d'évaluation*, l'utilisateur prévu doit être identifié par son nom et l'évaluateur doit faire preuve de prudence si le nom de l'utilisateur prévu est vague ou si les utilisateurs sont multiples. La *Note relative à la pratique 14.13* fournit des exemples d'utilisateurs prévus acceptables et inacceptables.

En termes généraux, l'évaluateur peut permettre l'utilisation d'un rapport par un tiers non prévu; toutefois, il importe de s'assurer que ce nouvel utilisateur est informé des dates associées au rapport original, car la valeur, les opinions, les conclusions, les considérations spéciales et les hypothèses, le cadre de référence du client, entre autres, à partir desquels la valeur a été déterminée, sont intrinsèquement liés aux dates énoncées dans le rapport original. Bien qu'il soit attendu que ces éléments soient précisés dans le rapport, il est possible que des hypothèses fondées sur des discussions avec le client original (ou d'autres personnes) ne soient pas expliquées entièrement dans le rapport. La mention de celles-ci dans la lettre de fiabilité constitue une bonne pratique.

Plus un rapport est vieux, moins il sera pertinent aux yeux d'un tiers. Il n'est pas déraisonnable que l'évaluateur juge la pertinence du rapport d'après les circonstances en cause et refuse ainsi de donner l'autorisation à un tiers utilisateur. L'utilisateur éventuel doit comprendre clairement que des changements importants ont peut-être été apportés au bien ou aux conditions du marché depuis la production du rapport pouvant avoir un effet tangible sur la valeur déterminée.

Lorsque confronté à une demande de la part d'un tiers, l'évaluateur a le choix de rédiger une lettre de fiabilité, produire un rapport pour le nouvel utilisateur prévu (pourvu que l'évaluateur ne soit pas en conflit d'intérêts) ou refuser la demande du tiers.

La *Note relative à la pratique 14.13 des NUPPEC* contient un exemple complet d'une lettre de fiabilité que les membres peuvent copier et coller et modifier selon les besoins. Le *bulletin d'excellence professionnelle* intitulé « Autoriser l'utilisation des rapports d'évaluation par des tiers (lettres de fiabilité) », qui se trouve au (<http://www.aicanada.ca/fr/professional-liability/professional-excellence-bulletins/>), porte aussi sur les pratiques exemplaires. 