



Appraisal Institute of Canada

Institut canadien des évaluateurs

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

En vigueur le 1^{er} janvier 2018

Institut canadien des évaluateurs
200, rue Catherine – bureau 403
Ottawa (Ontario) K2P 2K9

Table des matières

1	INTRODUCTION.....	2
2	DÉFINITIONS.....	4
3	AVANT-PROPOS	15
4	NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - RÈGLES.....	17
5	NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - COMMENTAIRES.....	19
6	NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION DE BIENS IMMOBILIERS- RÈGLES.....	29
7	NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION DE BIENS IMMOBILIERS - COMMENTAIRES	31
8	NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN - RÈGLES [v. 2.57].....	44
9	NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN - COMMENTAIRES.....	46
10	NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - RÈGLES	50
11	NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - COMMENTAIRES	51
12	PLANIFICATION DU FONDS DE RÉSERVE - RÈGLES.....	54
13	PLANIFICATION DU FONDS DE RÉSERVE - COMMENTAIRES	56
14	NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MACHINERIE ET ÉQUIPEMENT – RÈGLES.....	58
15	NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MACHINERIE ET ÉQUIPEMENT – COMMENTAIRES	60
16	NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MASSE – RÈGLES	61
17	NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MASSE – COMMENTAIRES.....	63
18	NOTES RELATIVES À LA PRATIQUE.....	65
19	BULLETINS D'EXCELLENCE PROFESSIONNELLE	118
20	ANNEXE A – INDEX.....	119
21	ANNEXE B – MIODIFICATIONS AUX NUPPEC PAR RAPPORT À LA VERSION 2016	123

1. Introduction

1 INTRODUCTION

Cette édition 2018 des Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (« les normes » ou « les NUPPEC »), d'abord publiées en janvier 2001, respecte le rôle grandissant du professionnel de l'évaluation au sein de l'Institut canadien des évaluateurs (« l'ICE » ou « l'Institut »). Les normes reconnaissent les règles internationales d'évaluation comme l'autorité qui promulgue les règles d'évaluation immobilière dans le monde entier.

Avec l'entrée en vigueur des Normes internationales d'information financière (NIIF) et la transition du Canada aux Normes comptables internationales (NCI) en 2011, le Conseil d'administration de l'ICE a reconnu le besoin d'appliquer des normes d'évaluation conformes aux nouvelles exigences des NIIF et à la diversité des travaux que les évaluateurs de l'ICE sont appelés à effectuer.

Les normes contenues dans la présente édition sont conformes aux Normes internationales d'évaluation (NIE) publiées par l'International Valuation Standards Council (IVSC).

Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs qui acceptent des travaux d'évaluation à des fins d'information financière conformément aux NIIF doivent, en plus des NUPPEC, obtenir et se familiariser avec la version courante des normes internationales.

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

Les NUPPEC englobent sept normes contenant chacune des règles et des commentaires obligatoires et, le cas échéant, des notes relatives à la pratique non obligatoires [v. section 16] et des bulletins d'excellence professionnelle [v. section 19] si applicables :

1. Une norme relative aux questions d'éthique [v. section 4 (règles) et section 5 (commentaires)]
2. Une norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers [v. section 6 (règles) et section 7 (commentaires)]
3. Une norme relative aux activités d'examen [v. section 8 (règles) et section 9 (commentaires)]
4. Une norme relative aux activités de consultation [v. section 10 (règles) et section 11 (commentaires)]
5. Une norme relative à la planification de fonds de réserve [v. section 12 (règles) et section 13 (commentaires)]

1. Introduction

6. Une norme relative à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement [v. section 14 (règles) et section 15 (commentaires)]
7. Une norme relative à l'évaluation de masse [v. section 16 (règles) et section 17 (commentaires)]

Le membre est tenu de se conformer aux exigences pertinentes à la législation et à l'autorisation d'exercer pour tous types de contrats de services professionnels. Dans certaines juridictions, la loi peut limiter ou élargir les qualifications de l'évaluateur et remplacer les NUPPEC.

Le membre qui est qualifié selon plus d'une organisation d'évaluation et dont le travail doit se conformer à plus d'une norme de pratique doit s'assurer que la norme minimale la plus élevée est observée.

Lorsque deux normes sont en conflit, les membres doivent se conformer aux NUPPEC – il incombe aux membres de déterminer leurs obligations de se conformer à d'autres normes.

2 DÉFINITIONS

Les définitions font partie intégrante des normes et, aux fins des présentes normes, leur application est obligatoire :

2.1 AACI :

Désignation d'Accredited Appraiser Canadian Institute (évaluateur accrédité de l'Institut canadien). [v. 5.4.9]

2.2 ICE :

Institut canadien des évaluateurs.

2.3 ÉVALUATION :

Opinion formelle de la valeur, écrite ou orale, établie dans le cadre d'un contrat de service, sur laquelle les parties identifiées peuvent se fonder et pour laquelle l'évaluateur signataire accepte la responsabilité. [v. 6.2.21.ii, 8.2.13, 10.1.14, 12.2.20, 14.2.23]

Remarque : évaluation : se définit également comme l'acte ou le processus consistant à élaborer une opinion de la valeur.

2.4 PRATIQUE D'ÉVALUATION :

Terme générique pour décrire les travaux ou services fournis par les membres, qui sont définis par les six activités dans les présentes normes : évaluation, examen, consultation, études du fonds de réserve, évaluation de la machinerie et de l'équipement et évaluation de masse.

Remarque 1 : ces six activités sont génériques à dessein et ne s'excluent pas mutuellement. Par exemple, une estimation de la valeur peut être nécessaire dans le cadre d'un examen ou d'un service de consultation, de planification de fonds de réserve, d'évaluation de la machinerie et de l'équipement.

Remarque 2 : l'utilisation d'une autre nomenclature par un évaluateur (p. ex. analyse, conseils, évaluation, étude, présentation, estimation) ne soustrait pas l'évaluateur à l'obligation d'observer ces règles. Pour éviter toute confusion advenant une réclamation, il est recommandé d'utiliser la terminologie des NUPPEC afin d'assurer la cohérence de la pratique.

2.5 CONTRAT DE SERVICE :

Service professionnel fourni suite à une provision ou à une entente conclue entre un membre et un client.

2.6 HYPOTHÈSE :

Ce qui est admis comme vrai. [v. 6.2.9, 8.2.7, 10.1.8, 12.2.9, 14.2.9, 18.24]

2. Définitions

2.7 **MODÈLE D'ÉVALUATION AUTOMATISÉE (MEA) :**

Programme informatique qui analyse les données utilisées à l'aide d'un processus automatisé pouvant inclure des programmes de régression, d'estimation adaptée, de réseau neural, de raisonnement spécialisé et/ou d'intelligence artificielle.

2.8 **PRÉJUGÉ :**

Préférence ou opinion préconçue sans fondement raisonnable qui est utilisée dans l'élaboration ou la communication d'un contrat de service d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification du fonds de réserve ou d'évaluation de machinerie et d'équipement et qui nuit à l'impartialité du membre ou qui l'amène à favoriser ou à promouvoir la cause ou les intérêts du client, du membre ou d'une autre partie. [v. 4.2.12, 5.11, 18.4]

2.9 **AIDE ADMINISTRATIVE :**

L'aide administrative consiste en soutien au membre dans la préparation d'un rapport mais n'inclut aucune aide qui serait considérée à juste titre comme aide professionnelle. L'aide administrative ne couvre pas l'inspection, la sélection de données du marché ou l'aide qui mène aux analyses, opinions et conclusions dans le rapport. Des exemples d'aide administrative comprennent : collecte des données, collation de rapport, préparation des annexes, cartes et croquis, vérification de l'orthographe et de la grammaire.

2.10 **CLIENT :**

Personne ou organisation pour laquelle le membre rend ou accepte de rendre ses services professionnels. [v. 6.2.1, 8.2.1, 10.1.1, 12.2.1, 14.2.1, 18.6]

2.11 **COMPÉTENCE :**

Connaissances, capacités et expériences requises ou suffisantes pour réaliser un contrat de service précis. [v. 4.2.7]

2.12 **CONSULTATION :**

Acte ou processus d'analyse de données et prestation de recommandations ou conclusions sur divers problèmes ou questions dans le domaine de l'immobilier; la portée de ce genre de service professionnel diffère des contrats de service d'évaluation ou d'examen. [v. 10, 11, 12, 13]

2.13 **CRA :**

Désignation de Canadian Residential Appraiser (évaluateur résidentiel canadien) décernée par l'ICE à un membre qui a satisfait à toutes les exigences de ce titre. [v. 2.14, 5.4]

2. Définitions

2.14 MEMBRE DÉSIGNÉ :

Doit être une personne admise à l'Institut et inscrite au répertoire de l'Institut comme détenant l'un des grades ou rangs ci-dessous, conféré par le conseil d'administration aux personnes s'étant conformées aux exigences de son emploi :

- Accredited Appraiser Canadian Institute (AACI) [v. 2.1]
- Professional Appraiser (P. App) [v. 2.44]
- Canadian Residential Appraiser (CRA) [V. 2.13]
- Professional Valuator (p. Val)

2.15 CONDITION NUISIBLE :

Problème ou condition pouvant causer une diminution de la valeur du bien. Une condition nuisible peut être :

- Physique (par ex., capacité de portance du sol insuffisante ou vice de construction);
- Externe (par ex., proximité d'une voie ferrée ou sous la trajectoire de vol d'un aéroport);
- Environnementale (par ex., contamination du sol ou de la nappe phréatique);
- Naturelle (par ex., zone d'inondation ou de séisme); et/ou
- Sociologique (par ex., scène d'un crime).

2.16 DATE RÉELLE :

Date à laquelle s'appliquent les analyses, les opinions et les conclusions fournies dans le cadre d'un contrat de service. La date réelle peut être différente de la date de l'inspection et/ou de la date du rapport. [v. 6.2.6, 7.7, 8.2.4, 10.1.5, 12.2.6, 14.2.6]

2.17 DURÉE D'EXPOSITION :

Période estimée 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 estimée à la date réelle de l'évaluation.

2.18 ÉVALUATEUR EXTERNE :

Un évaluateur qui est un agent agissant au nom du client et qui n'a aucun lien matériel avec le client ou avec l'objet du contrat de service.

Remarque : ce terme est employé dans les nie pour l'estimation aux fins de rapport financier. Ce terme n'a aucun rapport avec les catégories d'évaluation à honoraires et rémunérée de l'ICE et ne fait pas référence à l'évaluation à toute autre fin que d'un rapport financier pour indiquer que l'auteur du rapport est indépendant du client.

2. Définitions

2.19 HYPOTHÈSE EXTRAORDINAIRE :

Hypothèse directement liée à un contrat de service précis qui, si elle s'avère fautive, peut modifier considérablement les opinions ou les conclusions du membre. [v. 7.10, 7.11.4, 9.4, 18.25]

2.20 CONDITION LIMITATIVE EXCEPTIONNELLE :

Modification ou dérogation nécessaire à une règle qui peut rendre le rapport moins fiable. [v. 7.10, 18.14.2, 18.23.8, 18.26]

2.21 ANALYSE DE FAISABILITÉ :

Étude du rapport pour déterminer si le projet évoluera selon les attentes du client et s'il est économiquement viable, conformément aux objectifs financiers définis explicitement par le client. [v. 11.5, 18.36]

2.22 ÉVALUATEUR À HONORAIRES :

Membre qui fournit des services professionnels sur la base de frais de service et/ou lorsque le résultat du service est fourni à toute partie autre que l'employeur, l'entreprise, le partenariat ou la société du membre. [v. 2.3, 2.12]

2.23 ACCESSOIRE FIXE :

Amélioration ou bien personnel qui est fixé(e) au terrain ou bâtiment de façon permanente, qui est essentiel(le) au bien immobilier et partie intégrante du bâtiment.

2.24 VALEUR DE VENTE FORCÉE :

Terme synonyme de « valeur de liquidation », « vente à sacrifice » ou « pouvoir de vente », soit une période de vente écourtée et une compulsion à vendre. La valeur de vente forcée n'est pas une notion distincte de la valeur marchande, mais résulte de certaines conditions commerciales moins favorables au vendeur que celles décrites dans la définition de la valeur marchande. [v. 18.8]

Remarque : certaines normes d'évaluation ne permettent pas l'utilisation du terme « valeur de vente forcée » ou son équivalent ; dans ces cas, la norme minimale la plus élevée prévaut. [v. 1 Introduction]

2.25 MATIÈRE DANGEREUSE :

Toute matière se trouvant à l'intérieur, autour ou près du bien immobilier et dont la forme ou la quantité, et qui démontre des caractéristiques dangereuses pouvant entraîner des répercussions négatives sur la valeur marchande du bien. Ces substances comprennent, notamment sans toutefois s'y limiter, des irritants, contaminants solides, liquides, gazeux ou thermiques ou des fumées, vapeurs, suie, émanations, acides, alcalins, produits chimiques ou déchets.

2. Définitions

2.26 UTILISATION OPTIMALE :

Usage raisonnablement probable et légal du bien immobilier qui est physiquement possible, légalement permmissible, financièrement faisable et le plus productif possible, qui confère au bien immobilier la meilleure valeur marchande. [v. 6.2.13, 18.28]

2.27 CONDITION HYPOTHÉTIQUE :

Condition qui n'existe pas, mais que l'on suppose exister aux fins de l'analyse. Une condition hypothétique requiert une limitation extraordinaire. [v. 6.2.10, 10.1.9, 12.2.10, 14.2.10, 18.26]

2.28 INSPECTION

Une observation, visite de site, visite à pied, survol ou examen visuel non invasif d'un bien.

2.29 BIEN IMMATÉRIEL (BIEN INCORPOREL) :

Biens non matériels, incluant sans toutefois s'y limiter, les franchises, marques de commerce, brevets, droits d'auteur, fonds commerciaux, ressources, droits miniers, titres et contrats, par opposition aux biens matériels comme les installations et l'équipement.

2.30 UTILISATION PRÉVUE :

Utilisation des services professionnels d'un membre, telle que déterminée par le membre en fonction de ses communications avec le client. [v. 6.2.2, 8.2.2, 10.1.2, 12.2.2, 14.2.2]

2.31 UTILISATEUR PRÉVU :

Une partie identifiée par son nom comme utilisateur autorisé des services professionnels du membre en fonction des communications entre le membre et le client. [v. 6.2.1, 8.2.1, 10.1.1, 12.2.1, 14.2.1, 18.6]

2.32 ÉVALUATEUR INTERNE :

Évaluateur au service de l'entité à qui appartiennent les biens ou du cabinet comptable responsable de préparer l'information financière et/ou les rapports financiers de ladite entité. Les membres qui appartiennent à cette catégorie devraient consulter également les nie.

Remarque : terme employé dans les nie pour l'estimation aux fins de rapport financier. Ce terme n'a aucun rapport avec les catégories d'évaluation à honoraires et rémunérée de l'ICE et ne fait pas référence à l'évaluation à toute autre fin que d'un rapport financier.

2. Définitions

2.33 ANALYSE D'INVESTISSEMENT :

Étude qui porte sur les relations entre le prix d'acquisition et les avantages anticipés d'un investissement immobilier. [v. 11.4, 18.35]

2.34 ANALYSE D'INVESTISSEMENT D'ÉTUDE DE FONDS DE RÉSERVE :

Pour les études de fonds de réserve, une analyse d'investissement consiste à analyser le taux de rendement obtenu auparavant par le client de son fonds de réserve ainsi qu'à établir un taux de rendement estimé qui pourrait être obtenu à l'avenir en conformité de la législation (si la législation s'applique).

2.35 EXCEPTION JURIDICTIONNELLE :

Condition d'un contrat de service qui permet au membre 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. 5.3.8, 7.11.6, 18.32.5]

La question de juridiction est liée à la base juridique permettant de légiférer, d'appliquer ou d'interpréter les lois fédérales, provinciales ou municipales. Dans son rapport, le membre doit préciser la ou les parties des NUPPEC dont il n'a pas tenu compte ainsi que la loi, le règlement ou l'autorité légale qui empêche de se conformer aux NUPPEC.

Il incombe ultimement au membre et non au client ou à tout autre utilisateur prévu de déterminer si l'utilisation d'une exception juridictionnelle est appropriée.

2.36 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, fondé sur les modalités et conventions dudit bail, y compris notamment le montant du loyer. [v. 6.2.17, 18.26.5]

2.37 CONDITION LIMITATIVE :

Déclaration dans un rapport identifiant les conditions qui ont une incidence sur la conclusion. [v. 6.2.9, 7.10, 8.2.7, 10.1.8, 12.2.9, 14.2.9, 18.24]

2.38 DÉFINITIONS DE MACHINERIE ET ÉQUIPEMENT

Remarque : machinerie et équipement : terme qui décrit les aménagements physiques disponibles pour la production, y compris la mise en place des installations de service, ainsi que tous les autres équipements conçus ou nécessaires aux fins de fabrication, peu importe la méthode de mise en place. Le terme comprend également les articles de mobilier et les accessoires nécessaires à l'administration et au bon fonctionnement de l'entreprise. [v. 14]

2. Définitions

Remarque : équipement : comprend toute la machinerie et les autres appareils et accessoires utilisés dans le fonctionnement ou l'activité (toute machinerie est équipement, mais tout équipement n'est pas nécessairement machinerie). [v. 14]

Remarque : classes d'équipement : les classes typiques d'équipement sont les machines de production, l'équipement de soutien, les centres de commande des moteurs et d'appareillage de connexion, les circuits d'alimentation, la tuyauterie industrielle, les assises et éléments structurels, les systèmes de levage et de stockage du matériel, outillage général de production, véhicules d'usine et véhicules motorisés, équipement de laboratoire et de test, gabarits et montages, meubles, accessoires et équipement de bureau, matériel informatique, outils, outillage spécial, modèles et gabarits, construction en cours, classes spéciales et inventaire. [v. 14]

Remarque : mobilier : type donné d'équipement utilisé dans les fonctions auxiliaires d'une opération. Il est conçu de manière à fournir un lieu de travail pratique et efficace au personnel ou des installations d'entreposage nécessaires. [v. 14]

Remarque : machinerie : terme englobant les dispositifs mécaniques, généralement alimentés à l'électricité, qui sont conçus pour fabriquer un produit ou pour modifier de quelque façon l'état d'un matériau ou d'un produit partiel. [v. 14]

Remarque : accessoires fixes d'exploitation : accessoires utilisés dans le but d'exercer un métier ou un commerce. Dans le domaine de la vente au détail, il s'agit parfois de meubles ou étalages conçus pour montrer des produits. [v. 7.9.1.iv 7.21.3]

2.39 ANALYSE DE MARCHÉ :

Étude des conditions du marché immobilier portant sur un type particulier de bien. [v. 11.3, 11.5.1, 18.34, 18.36.1]

2.40 DÉLAI DE MISE EN MARCHÉ :

Le délai de mise en marché est une opinion 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.

2.41 ÉVALUATION DE MASSE :

Le processus d'évaluation d'un univers de propriétés à une date donnée utilisant une méthodologie normalisée, employant des données communes et permettant des essais statistiques. [v. 2.47, 2.50, 3.1.1, 3.2.1, 3.3.1, 3.4.1, 5.4.6.iii, 16, 17]

2.42 ÉVALUATEUR RÉMUNÉRÉ :

Membre qui fournit tout service professionnels, exclusivement à des fins d'usage interne de son employeur et dont les rapports d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification de fonds de réserve et ou d'évaluation de machinerie et

2. Définitions

équipement (services professionnels) dans le domaine immobilier, sont conservés à l'interne et ne sont pas fournis à un tiers, bien que des frais peuvent être versés par cette tierce partie pour couvrir le coût de la préparation du rapport. Nonobstant ce qui précède, les employés du gouvernement et des sociétés de la couronne peuvent s'inscrire à titre d'évaluateurs rémunérés (y compris ceux à l'emploi d'un ministère et qui fournissent des services professionnels à d'autres gouvernements, ministères ou sociétés d'état), qu'il y ait ou non des frais versés pour les services rendus. [v. 2.32.12, 2.56, 16, 17, 18.32.3]

Remarque 1 : nonobstant que la police d'assurance responsabilité de l'ICE définit un évaluateur rémunéré tel qu'énoncé ci-haut, un membre temporairement sans emploi ou qui occupe un poste non lié à des services professionnels peut s'inscrire comme évaluateur rémunéré pour la période pendant laquelle il n'offre pas de services professionnels.

2.43 COURS NORMAL DES AFFAIRES :

Activités ordinaires qui sont nécessaires et normales dans l'exécution d'un contrat de service. Ces activités ne sont pas laissées à l'interprétation individuelle. Les NUPPEC, les autres normes de pratiques et la jurisprudence canadienne et internationale reconnaissent et définissent l'esprit et l'intention de « cours normal (ou ordinaire) des affaires ». Le principe fondamental du « cours normal des affaires » s'aligne sur les concepts de la diligence raisonnable du membre et de l'« évaluateur raisonnable ».

« Le cours normal des affaires est contrôlé, dans une large mesure, par la portée du travail dans un contrat de service donné. Le « cours normal des affaires » est déterminé par les actions des pairs d'un membre et par les attentes des parties qui sont régulièrement les utilisateurs prévus de contrats de services similaires; **ce ne sont pas les pratiques d'un membre donné ou les politiques d'entreprise d'un membre donné.** Dans l'élaboration d'une évaluation, un membre ne doit pas commettre une erreur majeure d'omission ou de commission qui affecte une évaluation de façon importante. La diligence est requise pour dégager et analyser les facteurs, conditions, données et autres renseignements qui auraient un effet significatif sur les résultats du contrat de service. »¹ [Traduction]

2.44 P.App :

Désignation de Professional Appraiser. [v. 2.14].

¹ Advisory Opinion 24, Normal Course of Business (Appraisal Institute, USPAP 2014-15)

2. Définitions

2.45 BIEN PERSONNEL :

Objet identifiable, portable, matériel ou immatériel considéré ou défini comme étant « personnel ». Des exemples de catégories de biens personnels comprennent, sans toutefois s’y limiter : ameublement, objets d’art, antiquités, pierres précieuses et bijoux, objets de collection, machinerie et équipement; tous les biens matériels et immatériels qui ne sont pas classés comme des propriétés immobilières. [v. 6.2.20]

2.46 AIDE PROFESSIONNELLE :

Soutien fourni à un membre qui a une influence directe et significative sur les résultats d’un contrat de service y compris les inspections, l’analyse et l’élaboration d’opinions et d’estimations d’un bien. [v. 2.58, 7.26.1, 7.26.2, 7.26.3, 18.32]

2.47 SERVICES PROFESSIONNELS :

Signifient les services d’évaluation d’un bien immobilier, d’examen, de consultation, de planification de fonds de réserve, d’évaluation de machinerie et équipement et d’évaluation de masse qui ont été rendus ou qui auraient dû être rendus par un membre qualifié, compétent et autorisé, conformément aux règles, statuts, règlements et NUPPEC.

2.48 BIEN IMMOBILIER :

Terrain, immeubles et autres améliorations fixes, considérés comme un bien matériel.

2.49 PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE :

Intérêts, avantages et droits inhérents à la propriété de biens immobiliers. [v. 7.9, 10.1.4]

Remarque : dans certaines juridictions, les termes « bien immobilier » et « propriété immobilière » ont le même sens juridique. Les définitions distinctes tiennent compte de la distinction traditionnelle entre les deux notions dans la théorie de l’évaluation.

2.50 ÉVALUATEUR RAISONNABLE :

Membre qui fournit des services professionnels conformes à une norme acceptable de compétences et d’expertise et fondés sur des hypothèses rationnelles. [v. 4.2.5, 7.1.2, 7.15.2, 7.16, 18.31.2]

Remarque : Aux fins des NUPPEC et du Programme d’assurance responsabilité professionnelle, le terme évaluateur, lorsqu’utilisé ou référencé en marge de la Norme relative aux activités d’évaluation de biens immobiliers et de la Norme relative aux activités d’évaluation de machinerie et équipement, est réputé être générique et synonyme de « membre de l’ICE », « le membre », « le praticien », « l’examineur » (en vertu de la Norme relative aux activités d’examen), « l’expert-conseil » (en vertu de la Norme relative aux activités de consultation), « le planificateur de fonds de

2. Définitions

réserve » (en vertu de la Norme relative à la planification de fonds de réserve) et « l'évaluateur » (en vertu de la Norme relative à l'évaluation de masse).

2.51 **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. 7.11.3]

2.52 **LETTRE DE FIABILITÉ :**

Lettre de fiabilité donnant l'autorisation à un client ou utilisateur prévu différent de se fier à un rapport. [v. 18.6, 19]

2.53 **RAPPORT :**

Toute communication, écrite ou orale, d'un service professionnel transmise au client ou à l'utilisateur prévu dans le cadre d'un contrat de service. [v. 7.1, 9.1, 13.1, 17.1, 17.2, 18.5]

Remarque 1 : Les présentes normes ne dictent pas le format ou le style des rapports. Le contenu concret des rapports détermine leur conformité aux NUPPEC. Cependant, lorsque vous utilisez un formulaire créé et publié par l'ICE, un membre doit utiliser le formulaire le plus récent publié par l'ICE.

Remarque 2 : Les types de rapports peuvent inclure les rapports sur formulaires, des rapports narratifs brefs et concis ou des rapports détaillés et plus compréhensifs en formats complets ou d'ébauche. Les lettres d'opinion ne sont pas des types de rapports acceptables.

2.54 **ÉTUDE DE FONDS DE RÉSERVE :**

Outil de planification de budget qui relève l'état actuel du fonds de réserve et dresse un plan de financement pour couvrir les dépenses prévues pour les réparations majeures et le remplacement de composants, éléments ou biens dont la société ou association est responsable. L'étude de fonds de réserve comporte deux parties : l'analyse physique et l'analyse financière. Étude du fonds de réserve, étude de dépréciation, rapports de dépréciation et réserves de contingence (« étude du fonds de réserve ») sont synonymes aux fins de la présente norme. [v. 12, 13].

2.55 **RÉTENTION :**

L'engagement d'un membre par un client à fournir des services professionnels destinés à une utilisation prévue.

2. Définitions

2.56 **EXAMEN :**

Acte ou processus d'élaboration et de communication d'une opinion sur une partie ou sur l'ensemble d'un contrat de service préparé par un membre ou un non-membre. [v. 8, 9, 18.38].

2.57 **ENVERGURE DES TRAVAUX :**

Type et envergure d'une inspection, recherche et analyse requise, toutes limitations ou autres termes pour réaliser l'utilisation prévue d'un contrat de service. L'envergure des travaux d'un contrat de service est dictée par le mandat donné par le client. [v. 6.2.4, 7.5, 7.10.3, 7.27, 8.1.1, 8.2.6, 8.2.8, 10.1.7, 12.2.8, 14.2.4, 16.2.3, 17.1.2]

2.58 **SIGNATURE OU COSIGNATURE :**

Preuve personnalisée indiquant l'authenticité du travail effectué par des membres lorsque les deux membres sont responsables du contenu, des analyses et des conclusions dans le rapport ou le contrat de service. [v. 6.2.24, 8.2.13, 10.1.14, 12.2.20, 14.2.23, 18.5.4, 18.32]

Remarque : 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.

2.59 **VALEUR :**

Relation monétaire entre les biens immobiliers et les personnes qui les achètent, les vendent ou les utilisent.

Remarque : La valeur exprime une notion économique. La valeur n'est jamais un fait concret, mais toujours 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.

2.60 **DOSSIER DE TRAVAIL :**

Documentation requise pour appuyer les analyses, opinions et conclusions d'un membre. [v. 4.2.9, 5.7]

3 AVANT-PROPOS

L'autorité en matière d'interprétation et d'application des présentes normes se trouve dans les règlements consolidés de l'ICE et le mandat des comités et sous-comités pertinents de l'Institut (ci-après appelés « comités »).

3.1 Comment utiliser ce document

- 3.1.1 Les normes sont présentées en quatre volets ou niveaux – définitions, règles, commentaires et notes relatives à la pratique qui s'appliquent aux six normes : éthique, évaluation, examen, consultation, planification du fonds de réserve, évaluation de machinerie et d'équipement et évaluation de masse.
- 3.1.2 Chaque section et sous-section des normes est numérotée. Les renvois à d'autres sections du document sont indiqués dans le format #.#.#.i. Il suffit de cliquer sur le renvoi numéroté dans la version électronique (pdf) du document pour consulter la référence numérotée en question.
- 3.1.3 S'il s'avère nécessaire d'expliquer une règle plus en détail, des liens aux commentaires ou troisième volet sont fournis. Les numéros entre crochets à la fin d'une section renvoient au numéro de la première ligne du commentaire approprié.
- 3.1.4 Les notes relatives à la pratique constituent le quatrième volet. Lorsqu'une règle et/ou un commentaire est liée à des notes relatives à la pratique, le numéro de ligne de renvoi figurera également à la fin d'une section. Une note relative à la pratique peut être liée aux règles dans plus d'une norme.
- 3.1.5 Un index complet permet de retracer rapidement les définitions, règles, les commentaires et les notes relatives à la pratique.

3.2 Règles

- 3.2.1 Les règles sont fondées sur les principes d'évaluation acceptés qui incorporent, relativement aux contrats de services d'évaluation de biens immobiliers, d'examen, de consultation, de planification du fonds de réserve d'évaluation de machinerie et équipement ou l'évaluation de masse le minimum de contenu nécessaire pour assurer un résultat crédible. Les règles fournissent des normes minimales de performance relativement à l'éthique [v. section 4], à l'évaluation [v. section 6], aux examens [v. section 8] à la consultation [v. section 10], à la planification du fonds de réserve [v. section 12], à l'évaluation de machinerie et d'équipement [v. section 14] et évaluation de masse [v. section 16]; aux fins des présentes normes, leur application est obligatoire.

3. Avant-Propos

3.3 Commentaires

- 3.3.1 Les commentaires suivent les règles et sont fournis pour élargir l'interprétation et l'application des règles. Ils font partie intégrante de ces Normes et doivent être considérés comme des extensions des Règles ayant la même force et le même effet

Les commentaires clarifient, interprètent, expliquent et élaborent les Règles. Pour les contrats de service concernant l'éthique [v. section 5], l'évaluation de biens immobiliers [v. section 7], l'examen [v. section 9], la consultation [v. section 11], la planification des fonds de réserve [v. section 13], l'évaluation de la machinerie et équipement [v. section 15] et l'évaluation de masse [v. section 17] aux fins des présentes Normes, leur application est obligatoire.

Les commentaires communs à plusieurs règles sont inclus dans les commentaires sur l'évaluation de biens immobiliers [section 7]

3.4 Notes relatives à la pratique

- 3.4.1 Des notes relatives à la pratique [v. section 18] fournissent des conseils pour répondre au test de l'« évaluateur raisonnable. Les notes relatives à la pratique 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 des contrats de services d'évaluation de biens immobiliers, d'examen, de consultation, de planification du fonds de réserve, d'évaluation de machinerie et équipement ou évaluation de masse. Les notes relatives à la pratique visent à promouvoir la discussion et guider les membres dans la façon d'appliquer les normes.

3.5 Bulletins d'excellence professionnelle

- 3.5.1 Les bulletins d'excellence professionnelle [v. section 19] offrent des conseils pratiques supplémentaires sur des questions clés relatives aux problèmes d'excellence professionnelle; leur application n'est pas obligatoire, mais les définitions, règles et commentaires qu'ils abordent sont obligatoires.

4 NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - RÈGLES

4.1 Exigences des membres

- 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 d'un membre 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 envers l'Institut et envers ses procédures. [v. 4.2.2]
- 4.1.2 Un membre ne doit pas s'acquitter de ses services professionnels d'une manière imprudente ou négligente. 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 n'ayant, par conséquent, causé aucun préjudice important à un utilisateur potentiel, cela n'excuse pas pour autant ce manque de prudence ou cette négligence.

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;
- 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;
- 4.2.3 D'agir sciemment de façon trompeuse; [v. 5.2, 5.3]
- 4.2.4 D'agir de façon frauduleuse; [v. 5.1.5, 5.1.5]
- 4.2.5 De produire sciemment un contrat de service qu'un évaluateur raisonnable ne pourrait pas appuyer; [v. 2.50]
- 4.2.6 De prétendre à tort posséder les qualifications et les crédits à l'égard du perfectionnement professionnel continu; [v. 5.6]
- 4.2.7 D'entreprendre un contrat de service sans posséder les compétences nécessaires et/ou de ne pas l'exécuter de façon compétente; [v. 5.10]
- 4.2.8 De refuser de collaborer avec l'Institut; [v. 5.5]
- 4.2.9 De ne pas ouvrir un dossier pour chaque contrat de service; [v. 5.5, 5.7]
- 4.2.10 De divulguer le résultat d'un contrat de service à toute personne autre que le client, excepté sur autorisation du client; [v. 5.8]

4. Norme relative aux questions d'éthique - Règles

- 4.2.11 De ne pas divulguer tout conflit d'intérêts connu; [v. 5.9, 18.3]
- 4.2.12 D'accepter un contrat de service qui est conditionnel au résultat. [v. 5.11, 18.4]

5 NORME RELATIVE AUX QUESTIONS D'ÉTHIQUE - COMMENTAIRES

5.1 Conduite [v. 4.2.2]

- 5.1.1 Un membre doit réaliser ses contrats de service de façon éthique, objective et compétente et de manière conforme aux présentes normes.
- 5.1.2 Un membre ne doit pas se conduire individuellement, dans un groupe ou une organisation, d'une manière non conforme aux présentes normes.
- 5.1.3 Un membre ne doit pas se soustraire à ses responsabilités ni à ses obligations en faisant indirectement ce qu'il ne peut pas faire directement.
- 5.1.4 Toute conduite d'un membre qui résulte en des accusations criminelles est passible de sanctions en vertu des Règlements consolidés de l'ICE.
- 5.1.5 Un membre doit informer immédiatement l'Institut de toutes condamnations criminelles en matière de fraude, malhonnêteté, fausses déclarations, turpitude morale ou de toutes mises en accusations qui affectent sa réputation de moralité et d'intégrité.

5.2 Rapport trompeur [v. 4.2.3, 4.2.4]

- 5.2.1 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 fautif, erroné et/ou trompeur.
- 5.2.2 Un membre ne doit pas présenter de l'information erronée ou trompeuse à un comité dûment autorisé de l'Institut.
- 5.2.3 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 jugé trompeur.

5.3 Publicité trompeuse [v. 4.1.2]

- 5.3.1 Un membre doit observer seulement les normes les plus élevées en matière d'objectivité et d'impartialité lors de la publicité de leurs services professionnels ou quand il fait référence à l'Institut en utilisant des supports publicitaires pour la promotion ou la sollicitation, notamment : annonces, feuillets, pamphlets, brochures, médias électroniques, y compris sites Web d'entreprise, d'affaires et personnels (p. ex., LinkedIn, Facebook, Twitter, Instagram).
- 5.3.2 Un membre peut :
 - 5.3.2.i. utiliser les médias publicitaires pour solliciter des clients ou affaires d'une manière qui ne nuit pas aux intérêts du public et de la profession

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

et pour informer les clients en perspective et le public de la disponibilité de ses services professionnels;

5.3.2.ii. utiliser les médias publicitaires pour indiquer la portée, la nature et le coût de ces services professionnels;

5.3.2.iii. annoncer sa compétence à exécuter, directement ou indirectement, dans tous rapports ou médias publicitaires.

5.3.2.iv. inclure un grade universitaire ou d'autres désignations professionnelles lors de la publicité;

5.3.2.v. inclure le nom de l'Institut ou ses désignations professionnelles pour faire référence à l'affiliation d'un membre avec l'Institut;

5.3.2.vi. annoncer conjointement avec un autre membre.

5.3.3 Un membre ne doit pas [v. 4.2.3, 4.2.4] :

5.3.3.i. utiliser des médias publicitaires qui sont faux, trompeurs, exagérés, utilisent des déclarations louangeuses ou des superlatifs pour décrire leurs services ou contraires à l'intérêt public;

5.3.3.ii. faire référence ou fait usage du nom de l'Institut ou de ses désignations professionnelles et marques de commerce de façon trompeuse ou fallacieuse;

5.3.3.iii. mentionner ou utiliser le nom de l'Institut ou ses désignations professionnelles d'une manière qui laisse entendre qu'une organisation d'affaires est membre de l'Institut et/ou y détient toute désignation;

5.3.3.iv. utiliser les logos, marques de commerce ou identité de l'Institut en contravention du logo et des lignes directrices de l'ICE.

5.3.4 Un membre doit identifier sa désignation ou son statut de membre (AACI, CRA ou membre stagiaire de l'ICE) dans tous médias publicitaires de ses services professionnels.

5.3.5 Un membre qui possède ou contrôle, en tout ou en partie, une entité d'affaires, ne peut utiliser cette entité pour solliciter des services professionnels d'une manière trompeuse ou contraire de quelque autre façon à l'intérêt public et/ou aux Normes.

5.3.6 Un membre stagiaire ne doit pas [4.2.3, 4.2.4, 4.2.6] :

5.3.6.i. s'identifier comme « évaluateur accrédité » ou « évaluateur désigné »; ou avec un terme / titre qui pourrait être interprété comme une désignation d'évaluation;

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

- 5.3.6.ii. utiliser des initiales ou abréviations qui pourraient être interprétées comme reflétant un titre en évaluation;
- 5.3.6.iii. promouvoir la catégorie de membre stagiaire de façon à ce qu'elle puisse être perçue comme une désignation d'évaluation (p. ex., CRA ou AACI) stagiaire ou stagiaire (CRA ou AACI) ou toute autre combinaison ou variante).
- 5.3.7 Les stagiaires de l'ICE peuvent s'identifier comme :
 - 5.3.7.i. « Membre stagiaire de l'Institut canadien des évaluateurs »; ou
 - 5.3.7.ii. « Membre stagiaire de l'ICE »; ou
 - 5.3.7.iii. « Stagiaire membre de l'ICE ». [v. 4.2.6]
- 5.3.8 Une exception juridictionnelle peut exiger qu'un membre stagiaire de l'ICE s'identifie d'une autre manière (p. ex., en Alberta).
- 5.3.9 Dans tous rapports ou médias publicitaires (excluant les blocs de signature et les cartes d'affaires) un membre stagiaire de l'ICE doit indiquer :
 - 5.3.9.i. qu'il travaille sous la supervision d'un membre désigné de l'ICE;
 - 5.3.9.ii. le nom et la désignation de son surveillant. [v. 2.14].
- 5.4 **Qualifications [v. 4.2.6, 7.25]**
 - 5.4.1 Un membre doit identifier sa désignation (membre AACI, CRA ou stagiaire de l'ICE) partout où son nom apparaît dans tout service professionnel et toute correspondance connexe, y compris lettres de transmission, lettres d'engagement, lettres de fiabilité, rapport d'étape, correspondance par courriel. [v. 2.14]
 - 5.4.2 Seul un membre possédant une désignation AACI peut utiliser le terme « évaluateur accrédité ».
 - 5.4.3 Seul un membre possédant les désignations AACI ou CRA peut utiliser le terme « membre désigné » et / ou P. App.
 - 5.4.4 Un membre associé, retraité, membre AACI² honoraire ou membre étudiant

² Cette désignation est conférée par le Conseil d'administration dans le but d'identifier les personnes jugées au-dessus de tout reproche au plan de l'éthique et qui sont reconnues publiquement comme leaders en affaires, droit, monde universitaire et autres professions, et qui contribuent à l'Institut pour rehausser le profil, le respect, le corps de connaissances et la défense des intérêts de la profession d'évaluateur. Ce

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

ainsi qu'un membre qui a démissionné, et / ou a été suspendu ou expulsé de l'Institut ne peut se présenter d'aucune façon comme membre actif de l'Institut. Un membre démissionnaire, suspendu ou expulsé n'est pas autorisé à apposer à son nom la désignation ou le statut de membre dans tout document.

- 5.4.5 Un membre CRA doit utiliser cette désignation dans le cadre des services d'évaluation, d'examen ou de consultation en immobilier :
- 5.4.5.i. d'un site individuel non aménagé ne contenant pas plus de quatre (4) unités de logement familial autonomes ou
 - 5.4.5.ii. d'un logement ou bien ne contenant pas plus de quatre (4) unités de logement familial autonomes.
- 5.4.6 Une exception est prévue pour :
- 5.4.6.i. les contrats de service de planification du fonds de réserve, où un membre désigné CRA compétent peut utiliser la désignation CRA pour entreprendre des contrats de service visant des bâtiments de toutes tailles ou de tous types. Les lois provinciales peuvent imposer des limites. [v. 18.14.3]
 - 5.4.6.ii. les contrats de service d'évaluation de machinerie et équipement où un membre CRA compétent peut utiliser la désignation CRA pour entreprendre un contrat de service d'évaluation de machinerie et équipement autonome sur tout bien immobilier seulement si ledit bien immobilier n'est pas évalué.
 - 5.4.6.iii. une évaluation de masse où un membre rémunéré CRA compétent peut utiliser une licence provinciale appropriée pour entreprendre des contrats de service d'évaluation de masse.
- 5.4.7 Lorsqu'un membre CRA signe un rapport au-delà de la portée énoncée à l'alinéa 5.4.5 et qui ne correspond pas aux exceptions prévues en 5.4.6, le rapport doit être cosigné par un membre AACI.
- 5.4.8 L'utilisation optimale – réelle ou supposée – du bien faisant l'objet du contrat de service déterminera si un contrat de service se situe dans la portée de la

titre honorifique est une marque de distinction. Il est accompagné d'une attente que ces personnes honorées et émérites joueront un rôle consultatif important au sein de l'Institut et de ses comités, contribuant le leadership et la visibilité qui aideront à faire avancer notre profession.

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

pratique d'un membre CRA. [v. 6.2.13, 7.14, 18.28]

- 5.4.9 Un membre AACI ou CRA ne peut cosigner un rapport avec un :
- 5.4.9.i. Membre étudiant;
 - 5.4.9.ii. Membre associé;
 - 5.4.9.iii. Membre retraité (statut de retraité)
 - 5.4.9.iv. Membre AACI honoraire;
 - 5.4.9.v. Membre stagiaire, à moins que ce dernier soit correctement inscrit dans le Registre des stagiaires;
 - 5.4.9.vi. Non-membre, à moins que ce dernier soit correctement inscrit dans le Registre du Québec de l'ICE.
- 5.4.10 Un membre AACI ou CRA inscrit dans la catégorie rémunérée ne peut cosigner avec un membre de la catégorie à honoraires.
- 5.4.11 Un membre AACI ou CRA inscrit dans la catégorie à honoraires peut cosigner une rapport de services professionnel préparé par un membre de la catégorie rémunérée.

5.5 **Collaboration [v. 4.2.8, 5.7]**

- 5.5.1 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 en retarder indûment la présentation.
- 5.5.2 Un membre ayant la garde d'un dossier de travail doit permettre aux comités autorisés de l'Institut qui ont des obligations liées au contrat de service d'accéder ou de récupérer ledit dossier. [v. 5.8.2.iii]

5.6 **Perfectionnement professionnel continu**

- 5.6.1 Les membres doivent se conformer à la politique et à la ligne directrice de perfectionnement professionnel continu (PPC) et ne peuvent réclamer indûment des crédits de PPC.

5.7 **Dossiers [v. 4.2.9, 5.5]**

- 5.7.1 Un membre doit préparer un dossier de travail version papier et/ou électronique pour chaque contrat de service. Ce dossier doit comprendre, :
- 5.7.1.i. le nom du client et des utilisateurs prévus
 - 5.7.1.ii. des copies conformes de tous les rapports écrits, y compris les ébauches, documentés sous toute forme de médium;

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

- 5.7.1.iii. des résumés de tous rapports oraux (ou transcriptions des témoignages) suffisants pour satisfaire à la norme applicable et au test de l'« évaluateur raisonnable »;
 - 5.7.1.iv. une attestation signée et datée; et
 - 5.7.1.v. toute autre donnée, information ou documentation nécessaire pour appuyer les opinions, analyses et conclusions du membre 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.
- 5.7.2 Un membre doit (sous réserve de 5.7.4) conserver le dossiers et avoir la garde du dossier ou faire le nécessaire, avec la partie qui en a la garde, pour la conservation, l'accès et le recouvrement de ces dossiers pour une période d'au moins :
- 5.7.2.i. sept (7) ans après la rédaction ou
 - 5.7.2.ii. 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 procédure d'assurance responsabilité professionnelle a eu lieu.
- 5.7.3 Si un membre ne peut conserver un exemplaire du dossier de travail, que ce soit en raison des règlements internes de son employeur ou parce qu'il a changé d'employeur, le membre doit prendre toutes les mesures raisonnables possibles pour s'assurer que les rapports et dossiers de travail seront tous disponibles sur demande.
- 5.7.4 Un membre devrait entreprendre d'obtenir de son employeur l'assurance écrite que les rapports et dossiers de travail seront disponibles au besoin.
- 5.7.5 Une photocopie ou un exemplaire électronique de l'ensemble des services professionnels envoyé ou livré au client satisfait à l'exigence d'une copie conforme. Le médium reconnu de l'industrie pour le stockage électronique serait une version PDF ou l'équivalent et non un logiciel d'évaluation interne ou en ligne.
- 5.7.6 La forme, le style et le type de support 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 toute la période prescrite de conservation des dossiers.
- 5.7.7 Il doit exister un dossier de travail avant qu'on établisse un rapport écrit ou oral ou lorsqu'on le dépose. Si un dossier de travail ne peut être fourni avant le rapport oral, on doit en ajouter un sommaire écrit au dossier de travail à

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

l'intérieur d'une période raisonnable de la transmission du rapport oral.

5.8 Divulgence [v. 4.2.10, 18.1, 18.2]

- 5.8.1 Un membre s'engage à protéger la nature confidentielle des relations membre-client.
- 5.8.2 Un membre ne doit pas divulguer les analyses, opinions et conclusions d'un contrat de service à quiconque autre que :
 - 5.8.2.i. le client et les parties spécifiquement autorisées par le membre et le client à recevoir de telles informations;
 - 5.8.2.ii. les tiers auxquels le membre est légalement tenu de fournir cette information dans le cours normal de la loi (p. ex. les tribunaux); ou
 - 5.8.2.iii. un comité autorisé ou membre autorisé d'un comité de l'Institut.
- 5.8.3 Un membre ne doit pas divulguer les informations fournies par un client sous le sceau de la confidentialité à quiconque autre que :
 - 5.8.3.i. les parties spécifiquement autorisées par le client à recevoir ces données;
 - 5.8.3.ii. les tiers, lorsque le membre est légalement tenu de fournir cette information dans le cours normal de la loi; ou
 - 5.8.3.iii. un comité autorisé ou membre autorisé d'un comité de l'Institut.
- 5.8.4 Si l'exécution d'un contrat de service antérieur doit demeurer confidentielle, un membre doit refuser tout autre contrat de service lié au même bien lorsqu'il existe une condition visant la divulgation de tout contrat de service antérieur.
- 5.8.5 Le membre doit obtenir la permission d'un occupant (p. ex., locataire, propriétaire occupant, occupant d'un espace de bureau, etc.) de prendre des photographies de son espace personnel et doit le prévenir que des photographies seront peut-être incluses dans le rapport. Le membre devrait inclure des conditions limitatives précisant qu'il n'est pas responsable de l'usage abusif de ces photographies par des tiers.

5.9 Conflits [v. 4.2.11, 18.3]

- 5.9.1 Un membre s'engage à élaborer, soutenir et communiquer chaque analyse, opinion et conclusion sans égard :
 - 5.9.1.i. à tout intérêt personnel dans cette affaire,
 - 5.9.1.ii. à toute partie liée au contrat de service ou

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

5.9.1.iii. au résultat du contrat de service.

5.9.2 Il est contraire à l'éthique professionnelle qu'un membre accepte de réaliser un contrat de service s'il a un intérêt personnel direct ou indirect, actuel ou envisagé dans l'affaire ou avec toute partie liée au contrat de service ou dans les résultats du contrat de service, à moins que cet intérêt personnel :

5.9.2.i. ne soit révélé par écrit au client et reconnu par celui-ci avant l'acceptation du contrat de service, ou dès que le conflit est révélé ou perçu [v. 18.3.8]; et

5.9.2.ii. ne soit entièrement et exactement divulgué dans le rapport. [v. 18.3.8]

5.9.3 Il est contraire à l'éthique professionnelle de payer et/ou de recevoir des honoraires, commissions ou objets de valeur ou de non-valeur non divulgués pour tout contrat de service professionnel.

5.9.4 La divulgation des honoraires, commissions ou objets de valeur liés à l'obtention d'un contrat de service doit apparaître dans la certification du rapport écrit et dans toute lettre d'envoi dans laquelle les conclusions sont présentées.

5.9.5 Le client doit être mis au courant et consentir à tous honoraires, commissions ou objets de valeur, y compris honoraires de référence lié à l'obtention ou à la référence d'un contrat de service avant l'acceptation du contrat de service.

5.9.6 Les honoraires de référence n'ont pas à être divulgués dans le rapport si :

5.9.6.i. la référence est en raison de la compétence et de la capacité d'un membre à entreprendre le contrat de service;

5.9.6.ii. l'honoraire de référence n'augmente pas l'honoraire total chargé au client;

5.9.6.iii. le client est informé par écrit de la référence et des dispositions d'honoraire de référence; et

5.9.6.iv. le client donne son consentement.

5.9.7 Les membres doivent suivre toutes les étapes nécessaires pour s'assurer qu'ils ne sont pas en conflit d'intérêts quand ils ont déjà effectué l'évaluation d'un bien immobilier et qu'on leur demande d'en faire de nouveau l'évaluation, ce qu'on appelle une « représentation successive ». [v. 18.3.6]

5.10 **Compétence [v. 4.2.7]**

5.10.1 Avant d'accepter un contrat de service ou de s'entendre pour réaliser tout contrat de service, le membre doit bien identifier correctement le problème à

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

résoudre et posséder les connaissances et/ou l'expérience pour réaliser le contrat de service de façon compétente. Sinon, il doit :

- 5.10.1.i. divulguer au client son manque de connaissances et/ou d'expérience avant d'accepter le contrat de service;
- 5.10.1.ii. prendre toutes les mesures nécessaires ou appropriées pour exécuter le contrat de service de manière compétente; et
- 5.10.1.iii. si le membre manque d'expérience et/ou de connaissances pour entreprendre un contrat de service, il doit, dans son rapport, décrire les étapes suivies pour compléter ledit contrat de service de façon compétente.

5.10.2 Les étapes nécessaires et appropriées pour exécuter un contrat de service de façon compétente comprennent l'étude personnelle effectuée par le membre, l'association avec un autre membre ou professionnel ayant les connaissances ou l'expérience nécessaires, ou la rétention des services d'autres personnes possédant les connaissances ou l'expérience nécessaires.

5.10.3 L'exigence en matière de compétence touche un membre ayant à voyager dans des régions géographiques dans lesquelles il ne possède pas les connaissances ou l'expérience requises. Un membre doit acquérir une bonne compréhension des conditions du marché local au-delà des données de base telles les données démographiques, de coûts, de ventes et de loyers. Un membre doit consacrer le temps nécessaire dans un marché pour acquérir la compétence nécessaire ou s'affilier à un membre local qualifié ou un professionnel en tierce partie.

5.10.4 La compétence, y compris la compétence géographique, s'applique à la cosignature et au mentorat. [v. 2.11, 2.58, 18.32]

5.11 Situations conditionnelles [v. 4.2.12, 18.4]

5.11.1 Il est contraire à l'éthique professionnelle d'accepter, pour un contrat de service professionnel, à l'exclusion d'un service de conseil, une rémunération qui est conditionnelle :

- 5.11.1.i. à la déclaration d'une valeur préétablie;
- 5.11.1.ii. à l'indication d'une valeur qui favorise le client comme résultat d'une mauvaise influence;
- 5.11.1.iii. au montant de l'estimation de la valeur (c.-à-d. ad valorem);
- 5.11.1.iv. à l'atteinte d'un résultat stipulé; ou
- 5.11.1.v. à la réalisation d'un événement subséquent directement lié à

5. Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires

l'opinion sur la valeur.

- 5.11.2 Quand un contrat de service exige que soient effectués à la fois un contrat de service d'évaluation et un contrat de service de consultation, la rémunération pour la consultation peut être sous forme d'honoraires conditionnels. Le membre doit :
- 5.11.2.i. conclure avec le client une entente en vertu de laquelle la rémunération relative au contrat de service d'évaluation qui sera payée au membre chargé du contrat de service de consultation sera effectuée conformément à la présente règle en matière d'éthique; ou
 - 5.11.2.ii.obtenir (ou suggérer au client d'obtenir) les services d'un autre membre pour exécuter le contrat de service d'évaluation immobilière dans le cadre d'une entente qui ne contrevient pas à la présente règle en matière d'éthique; et
 - 5.11.2.iii. certifier correctement le rapport de consultation immobilière, y compris une divulgation claire des ententes séparées touchant la rémunération pour la partie évaluation et la partie consultation du contrat de service.
- 5.11.3 Un membre doit tenir compte de la législation dans sa juridiction au sujet de la défense des intérêts et des services professionnels effectués sur une base de contingence.
- 5.11.4 Un membre peut déterminer un prix d'inscription pour un client agissant en qualité de courtier, d'agent de vente/inscription à condition qu'aucun rapport (tel que défini) ne soit préparé et que le membre explique clairement au client qu'aucune évaluation formelle n'a été effectuée. [v. 5.11.5]
- 5.11.5 Un membre agissant en qualité de courtier, d'agent de vente/inscription n'est pas couvert par le Programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'Institut relativement aux réclamations découlant d'évaluations préparées à des fins de vente/inscription.

6 NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION DE BIENS IMMOBILIERS- 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 de la valeur d'un bien immobilier [v. 6.2] et fait état du contenu minimum nécessaire pour produire un rapport crédible qui n'est pas trompeur. Un rapport autonome sur le loyer du marché d'un bien identifiable doit être préparé en conformité de la norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers.

6.2 Règles

Dans son rapport [v. 7.1, 18.5], le membre doit :

- 6.2.1 Préciser le nom du client et de l'utilisateur prévu; [v. 7.2, 18.6]
- 6.2.2 Préciser l'utilisation prévue de ses opinions et de ses conclusions; [v. 7.3]
- 6.2.3 Préciser l'objectif du contrat de service, y compris une définition pertinente de la valeur à déterminer; [v. 7.4, 18.8]
- 6.2.4 Définir l'envergure des travaux requis pour réaliser le contrat de service; [v. 7.5, 7.10.3, 7.27]
- 6.2.5 Fournir une analyse de la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande; [v. 7.6, 18.13]
- 6.2.6 Préciser la date réelle des analyses, opinions et des conclusions du membre et préciser si l'opinion est courante, rétrospective ou une mise à jour; [v. 7.6]
- 6.2.7 Préciser la date du rapport; [v. 7.8]
- 6.2.8 Préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier ou de l'intérêt évalué; [v. 7.9, 18.14, 18.21, 18.23]
- 6.2.9 Préciser toutes les hypothèses et les conditions limitatives (y compris les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives exceptionnelles); [v. 7.10, 18.24, 18.25, 18.26]
- 6.2.10 Préciser les conditions hypothétiques; [v. 7.11]
- 6.2.11 Préciser et analyser les contrôles de l'utilisation des terres; [v. 7.12, 18.27]
- 6.2.12 Déclarer l'utilisation actuelle et l'utilisation indiquée dans l'évaluation; [v. 7.13]

6. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Règles

- 6.2.13 Définir, analyser et résoudre l'utilisation optimale du bien immobilier; [v. 2.26, 7.14, 18.23.1.ii, 18.28]
 - 6.2.14 Décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service; [v. 7.15, 18.23.1]
 - 6.2.15 Décrire et appliquer les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service et justifier l'exclusion de toute méthode d'évaluation habituelle; [v. 7.16]
 - 6.2.16 Préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation; [v. 7.17]
 - 6.2.17 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. 7.17.1, 18.26.5]
 - 6.2.18 Analyser l'effet d'un groupement sur la valeur; [v. 7.19]
 - 6.2.19 Analyser l'effet des améliorations prévues par l'état ou par des particuliers sur la valeur; [v. 7.20]
 - 6.2.20 Analyser l'effet des biens personnels sur la valeur; [v. 2.45, 7.21]
 - 6.2.21 Analyser et commenter :
 - 6.2.21.i. tous les accords de vente, options ou inscriptions sujets aux exigences de la section 7.22 et
 - 6.2.21.ii. toutes les ventes antérieures du bien sujettes aux exigences de la section 7.22. [v. 7.23, 18.31]
 - 6.2.22 Examiner et concilier les données, analyses et conclusions de chaque méthode d'évaluation dans l'estimation finale de la valeur; [v. 7.23]
 - 6.2.23 Faire rapport de la valeur définitive de l'estimation; [v. 2.59, 7.24]
 - 6.2.24 Inclure une certification signée de la valeur; [v. 2.59, 7.25]
- Remarque :** le membre qui signe une certification de la valeur assume la responsabilité de l'évaluation et du contenu du rapport d'évaluation. [v. 7.1, 7.26, 18.32]

7 NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'ÉVALUATION DE BIENS IMMOBILIERS - COMMENTAIRES

7.1 Rapport [v. 2.53, 6.2, 8.2, 10.1, 12.2, 14.2, 16.2, 18.5]

- 7.1.1 Un rapport transmis au moyen de tout médium doit être conforme à la présente norme.
- 7.1.2 Un membre doit prendre des mesures conformes au test de l'« évaluateur raisonnable » afin d'assurer l'intégrité des rapports transmis, y compris les rapports transmis électroniquement.
- 7.1.3 Les membres doivent avoir contrôle exclusive d'apposer sa signature ou, lorsque l'apposition de la signature a été déléguée, une confirmation écrite de cette délégation doit être conservée dans le dossier de travail. La délégation doit être spécifique à un contrat de service et non une délégation générique.
- 7.1.4 Lorsque possible et approprié, chaque rapport oral qui traite de la valeur, y compris tout témoignage d'expert, doit se conformer à la présente norme.
- 7.1.5 Un rapport sommaire ou de bureau doit être conforme à la présente norme. Un rapport sommaire ou de bureau préparé pour le financement hypothécaire peut être préparé seulement pour les contrats de service à faible risque satisfaisant aux critères suivants :
 - 7.1.5.i. l'utilisation prévue est pour financement hypothécaire en premier rang
 - 7.1.5.ii. le prêteur a déterminé que l'emprunteur a la capacité et le désir de rembourser
 - 7.1.5.iii. le rapport prêt-valeur est en conformité des politiques de prêt de l'institution de prêt et du gouvernement fédéral
 - 7.1.5.iv. des données fiables sont disponibles au sujet du bien en objet et
 - 7.1.5.v. le rapport comprend des hypothèses et conditions limitatives appropriées [v. 7.10, 18.24]

7.2 Client et utilisateur prévu [v. 2.10, 2.31, 6.2.1, 8.2.1, 10.1.1, 12.2.1, 14.2.1, 18.6]

- 7.2.1 Le client est la personne ou organisation pour laquelle le membre rend ou accepte de rendre ses services professionnels.
- 7.2.2 La relation client-membre dure au moins jusqu'à l'achèvement de l'utilisation prévue du rapport original ou jusqu'à ce que le client accorde une libération.
 - 7.2.2.i. Une partie qui reçoit un exemplaire d'un rapport ne devient pas un utilisateur prévu à moins d'être autorisée et clairement identifiée par

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

son nom et par écrit par le membre et le client.

7.2.2.ii. Lorsqu'un contrat de service est préparé par le membre aux fins de prise en considération par un tribunal pour aider à résoudre un différend formel, un utilisateur prévu comprenant un juge, un médiateur, un arbitre ou un autre juge des faits, il n'est pas nécessaire de les identifier par leur nom.

7.3 Utilisation prévue [v. 2.30, 6.2.2, 8.2.2, 10.1.2, 12.2.2, 14.2.2]

7.3.1 Avant d'accepter un contrat de service, un membre doit communiquer avec le client pour, dégager et considérer l'utilisation prévue du client afin de :

7.3.1.i. définir correctement le problème à l'étude et de comprendre les responsabilités d'élaboration et

7.3.1.ii. de déclaration du contrat de service. L'utilisation prévue des opinions et conclusions, telle qu'établie par le client, doit être énoncée dans le rapport d'évaluation.

7.4 Objectif [v. 6.2.3, 8.2.3, 10.1.3, 12.2.3, 14.2.3]

7.4.1 L'objectif du rapport doit préciser la valeur faisant l'objet de l'évaluation, en réponse à l'utilisation prévue ou à l'objectif du client.

7.4.2 L'objectif du rapport devrait déclarer « Pour estimer la valeur marchande courante » le cas échéant.

7.4.3 Il faut inclure une définition de la valeur établie dans le rapport et préciser la source de cette définition. [v. 2.59, 18.8]

7.5 Envergure des travaux [v. 2.57, 6.2.4, 8.1.1, 8.2.6, 8.2.8, 10.1.7, 12.2.8, 14.2.4, 16.2.3, 18.9]

7.5.1 L'envergure des travaux fait référence à la quantité et au type d'information qui a fait l'objet de recherches et d'analyse appliquée. L'envergure des travaux comprend :

7.5.1.i. l'inspection ou l'observation (l'inspection de la propriété en question est obligatoire, sous réserve de toute condition limitative extraordinaire) [v. 18.23, 18.25, 18.26]

7.5.1.ii. la recherche des différents facteurs physiques, juridiques, sociaux, politiques, économiques ou autres qui pourraient avoir une incidence sur le bien immobilier [v. 7.15]

7.5.1.iii. la recherche et vérification de données et l'inspection de données comparables [v. 7.15.3]

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

7.5.1.iv. l'analyse appliquée et

7.5.1.v. toutes les limitations au contrat de service

7.5.2 L'envergure des travaux appliquée doit être suffisamment large pour permettre l'établissement d'analyses, d'opinions et de conclusions crédibles compte tenu de l'utilisation prévue du rapport. Il incombe au membre de justifier la décision prise relativement à l'envergure des travaux et au niveau de détail des informations comprises dans son rapport.

7.6 **Durée d'exposition [v. 2.17, 6.2.5, 14.2.5, 18.13]**

7.6.1 La durée d'exposition est une estimation rétrospective de la durée fondée sur une analyse des événements passés en supposant un marché concurrentiel et ouvert.

7.6.2 On suppose toujours que la durée d'exposition a précédé la date réelle de l'évaluation.

7.6.3 La durée d'exposition est différente selon le type de bien immobilier et les diverses conditions du marché. Plutôt que d'apparaître comme une estimation isolée de la durée, elle doit faire référence au bien évalué et à la valeur estimée. La notion globale de durée d'exposition raisonnable comprend, non seulement une durée adéquate, suffisante et raisonnable, mais aussi un effort de marketing adéquat, suffisant et raisonnable.

7.6.4 La distinction entre la durée d'exposition et la durée de marketing doit être clairement indiquée si ces deux notions sont mentionnées dans le rapport.

7.7 **Date réelle [v. 2.16, 6.2.6, 8.2.4, 10.1.5, 12.2.5, 14.2.6, 16.2.5]**

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

7.7.2 L'opinion sur la valeur actuelle 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 ne devraient pas avoir changé.

7.7.3 L'opinion sur la valeur rétrospective [v. 18.11, 18.23.4] se rapporte à une date réelle antérieure à la date du rapport. Dans un rapport sur la valeur rétrospective, il faut utiliser un langage clair et une terminologie uniforme (c.-à-d. 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.

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

Les hypothèses extraordinaires et/ou les conditions limitatives exceptionnelles doivent être énoncées clairement dans le rapport, citant les conditions à partir desquelles l'opinion sur la valeur rétrospective a été élaborée.

7.7.4 L'opinion sur la valeur prospective [v. 18.25.1] est une opinion de valeur prévue qui se rapporte à une date réelle postérieure à la date du rapport. Dans un rapport sur la valeur prospective, il faut utiliser un langage clair et une terminologie uniforme (c.-à-d. l'utilisation du futur dans l'ensemble du rapport), afin de ne pas induire le lecteur en erreur et lui permettre de bien comprendre les conditions qui devraient prévaloir à cette date ultérieure.

Une opinion sur la valeur prospective a pour objectif de représenter une opinion sur la valeur à une date future, fondée sur les perceptions du marché actuel des futures conditions du marché. Cette opinion devrait se fonder sur les données du marché pour lesquelles les prévisions ont été établies et non sur le recul montrant les événements qui se sont réellement produits.

Une hypothèse extraordinaire doit être clairement exprimée dans le rapport, afin de citer les conditions du marché à partir desquelles l'opinion sur la valeur prospective a été élaborée et dégageant l'évaluateur de la responsabilité de tout événement imprévisible qui pourrait modifier les conditions du marché avant la date réelle du rapport.

7.7.5 L'opinion sur la valeur mise à jour [v. 18.12] fait référence à un prolongement d'un rapport initial en changeant la date réelle. Dans une 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 l'analyse, les opinions et les conclusions.

Le nouveau rapport doit préciser clairement qu'il ne sera significatif que pour un lecteur ayant pris connaissance du rapport initial. Le nouveau rapport doit préciser la date réelle, la date du rapport et la valeur estimée dans le rapport initial. Le nouveau rapport doit indiquer que ce même rapport doit être lu seulement en conjonction avec le rapport d'évaluation initial ou doit être annexé au rapport initial.

7.8 **Date du rapport [v. 6.2.7, 8.2.5, 10.1.6, 12.2.6, 14.2.7]**

7.8.1 La date du rapport est le jour où le rapport a été complété. 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.

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

La conformité aux normes en vigueur à la date du rapport est requise.

7.9 **Caractéristiques du bien immobilier [v. 2.15, 2.38, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8, 18.14, 18.15, 18.16, 18.19, 18.20, 18.23]**

7.9.1 Les caractéristiques du bien immobilier doivent être décrites et analysées adéquatement dans le rapport. Le rapport doit inclure :

7.9.1.i. L'identification du bien immobilier au moyen de l'adresse municipale, d'une description officielle ou de tout autre moyen d'identifier avec certitude l'emplacement du bien immobilier;

7.9.1.ii. L'intérêt immobilier à évaluer;

7.9.1.iii. Les caractéristiques d'ordre physique, juridique et économique du bien immobilier;

7.9.1.iv. Tout bien personnel, bien meuble, accessoire fixe d'exploitation et / ou élément intangible qui n'est pas considéré comme un bien immobilier, mais qui est compris dans l'évaluation;

7.9.1.v. Toutes restrictions, servitudes, charges, baux, réserves, conventions, contrats, déclarations, impositions spéciales, privilèges ou autres facteurs de nature semblable connus ou apparents, si pertinents au contrat de service; [v. 18.14.2]

7.9.1.vi. La considération des conditions nuisibles connues; [v. 2.15, 2.25, 18.15, 18.16, 18.19, 18.20] et

7.9.1.vii. Si la propriété à l'étude est une fraction d'intérêt, un bien physique ou un avoir partiel; [v. 18.21]

7.9.1.viii. La portée de l'inspection de la propriété à l'étude; [v. 18.23]

7.10 **Hypothèses et conditions limitatives (y compris les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives exceptionnelles) [v. 6.2.9, 8.2.7, 10.1.8, 12.2.9, 14.2.9, 18.24, 18.26]**

7.10.1 Si une hypothèse extraordinaire est invoquée, chaque fois qu'une opinion ou une conclusion est énoncée dans un rapport, l'hypothèse extraordinaire doit être citée intégralement ou une référence doit être donnée quant à son emplacement exact dans le rapport.

7.10.2 Quand référence est faite au contenu de l'hypothèse extraordinaire dans le rapport, il doit être indiqué clairement que le contenu se fonde sur l'hypothèse extraordinaire.

7.10.3 Avant d'invoquer une condition limitative exceptionnelle, le membre doit

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

déterminer que l'envergure du travail appliquée permettra d'élaborer des analyses, des opinions et des conclusions crédibles et non trompeuses et doit inclure une explication et une justification des conditions limitatives exceptionnelles contenues dans le rapport. [v. 2.20, 18.26]

7.10.4 Les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives exceptionnelles n'exigent pas une condition hypothétique.

7.10.5 Le membre doit inclure dans chaque rapport au minimum toutes les hypothèses et conditions limitatives indiquées ici <https://www.aicanada.ca/forms-templates/>, à moins que ce ne soit clairement inapproprié et clairement impertinent.

7.10.6 Si les conditions entourant un contrat de service font en sorte que ledit contrat de service n'est pas couvert par le programme d'assurance responsabilité professionnelle d'ICE, un membre doit :

7.10.6.i. en informer clairement le client par écrit avant d'accepter le contrat de service ;et

7.10.6.ii.inclure une condition limitative exceptionnelle à cet effet dans la certification et la lettre d'envoi.

7.11 Conditions hypothétiques [v. 2.27, 6.2.10, 10.1.9, 12.2.10, 14.2.10, 18.25]

7.11.1 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. Les conditions hypothétiques communes portent entre autres sur des améliorations proposées, des évaluations prospectives et des biens immobiliers contaminés.

7.11.2 En ce qui a trait à des améliorations ou modifications proposées, le membre doit examiner et avoir à sa disposition pour examen futur :

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

7.11.2.ii.Les données probantes indiquant la date probable de la réalisation des améliorations proposées; et

7.11.2.iii. 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.

7.11.3 Une nouvelle certification de valeur marchande ne change pas la date réelle de l'évaluation. [v. 2.51]

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

- 7.11.4 Pour chaque condition hypothétique, le rapport doit contenir une hypothèse extraordinaire.
- 7.11.5 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 membre doit éviter de poser des hypothèses non appuyées. Le lecteur doit comprendre clairement que :
- 7.11.5.i. La condition du bien immobilier n'existait pas à la date réelle;
- 7.11.5.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;
- 7.11.5.iii. Certains événements, précisés dans le rapport, doivent se produire avant que la condition du bien immobilier ne soit réalisée;
- 7.11.5.iv. L'évaluation ne tient pas compte des événements imprévisibles qui pourraient avoir une incidence sur l'estimation de la valeur marchande; et
- 7.11.5.v. En l'absence de l'hypothèse, l'estimation de la valeur marchande aurait probablement été différente.
- 7.11.6 Les évaluations réalisées à des fins d'expropriation peuvent comprendre des conditions hypothétiques et peuvent exiger que le membre invoque le protocole d'exception juridictionnelle. [v. 2.35]
- 7.11.7 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 le résultat du contrat de service.
- 7.11.8 Une analyse fondée sur une condition hypothétique doit donner une analyse crédible et ne doit pas rendre le rapport d'évaluation trompeur. [v. 6.2.10]

7.12 Contrôles de l'utilisation des terres [v. 6.2.11, 18.27]

- 7.12.1 Les contrôles d'utilisation des terres, y compris le zonage, 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.
- 7.12.2 Dans le contexte de biens immobiliers où l'utilisation optimale prévoit un changement à l'utilisation des terres (p. ex., rezonage ou réaménagement), le

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

membre doit appuyer raisonnablement l'imminence ou la probabilité du changement à l'utilisation des terres.

7.13 Utilisation [v. 6.2.12, 14.2.11]

- 7.13.1 L'utilisation existante du bien immobilier à la date réelle de l'évaluation doit être incluse afin de la distinguer de l'utilisation optimale du bien.
- 7.13.2 Si le bien immobilier est utilisé à une fin non conforme, le membre doit discuter et analyser les répercussions sur son utilisation.

7.14 Utilisation optimale [v. 2.27, 6.2.13, 18.23.1]

- 7.14.1 Le rapport doit contenir l'opinion du membre quant à l'utilisation optimale du bien immobilier, à moins qu'une telle opinion ne soit pas nécessaire.
- 7.14.2 Si l'objectif du contrat de service est d'établir une estimation de la valeur marchande, le membre doit appuyer et justifier son opinion quant à l'utilisation optimale du bien est pertinente et exigée.
- 7.14.3 L'analyse par le membre de l'utilisation optimale du bien (comme si vacant et amélioré) et le raisonnement lui permettant d'en arriver à l'opinion et à la conclusion présentée, doivent :
 - 7.14.3.i. correspondre au niveau de détail proportionnel à l'incidence de cet élément sur le résultat de l'estimation et
 - 7.14.3.ii. en se fondant sur les différents facteurs à caractère juridique, physique et économique. [v. 7.14.4]
- 7.14.4 Des opinions en fonction de l'utilisation optimale sont requises tant pour :
 - 7.14.4.i. Le terrain comme s'il était vacant que pour
 - 7.14.4.ii. Le bien comme s'il avait fait l'objet d'améliorations.

7.15 Description et analyse de toutes les données pertinentes au contrat de service [v. 6.2.14, 12.2.11, 14.2.13, 18.23]

- 7.15.1 Le membre doit prendre les mesures raisonnables nécessaires pour s'assurer que l'information et les analyses fournies dans le rapport sont suffisantes pour permettre au client et aux autres utilisateurs prévus de bien comprendre le fondement de ses opinions et de ses conclusions.
- 7.15.2 Lorsqu'il recueille et vérifie les informations pertinentes, le membre doit le faire de façon conforme à la norme relative à l'« évaluateur raisonnable ».
- 7.15.3 Les trois méthodes pour évaluer 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

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

cas, toutefois, le membre doit se conformer à la norme relative à l'«évaluateur raisonnable ». [v. 2.50, 7.5]

7.16 Procédures d'évaluation [v. 6.2.15, 14.2.14, 18.29, 18.30]

- 7.16.1 L'exclusion d'une méthode d'évaluation pertinente en vertu du test de l'« évaluateur raisonnable » exige une condition limitative exceptionnelle et un raisonnement à l'appui.
- 7.16.2 L'exclusion d'une méthode d'évaluation non pertinente en vertu du test de l'« évaluateur raisonnable » exige seulement un raisonnement à l'appui.
- 7.16.3 Lorsque la méthode de comparaison directe [v. 18.29] s'applique, le membre doit analyser les données comparables disponibles pour parvenir à une conclusion raisonnable de la valeur.
- 7.16.4 Lorsque la méthode de coût s'applique, le membre doit :
 - 7.16.4.i. élaborer une opinion de la valeur du terrain au moyen d'une méthode ou technique d'évaluation appropriée;
 - 7.16.4.ii. analyser les données comparables disponibles relatives aux coûts pour estimer le coût à neuf des améliorations (s'il y a lieu); et
 - 7.16.4.iii. analyser les données comparables disponibles pour estimer la différence entre le coût à neuf et la valeur actuelle des améliorations (amortissement cumulé).
- 7.16.5 Lorsque la méthode du revenu s'applique, le membre doit :
 - 7.16.5.i. analyser les tendances, les prévisions et les données comparables disponibles en matière de location pour estimer le revenu de location du bien immobilier;
 - 7.16.5.ii. analyser les données comparables disponibles relatives aux frais d'exploitation pour estimer les frais d'exploitation du bien immobilier;
 - 7.16.5.iii. analyser les données comparables disponibles pour estimer les taux de capitalisation et/ou les taux d'escompte; et
 - 7.16.5.iv. fonder les projections des futurs revenus et dépenses de location sur des antécédents raisonnablement clairs et appropriés.
- 7.16.6 Lorsqu'une analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie s'applique, le membre doit : [v. 18.30]
 - 7.16.6.i. analyser les données disponibles provenant du marché immobilier, du marché des capitaux et des sondages d'opinion des investisseurs;
 - 7.16.6.ii. s'assurer que les données entrées sont spécifiques au type de bien

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

immobilier évalué;

7.16.6.iii. afficher clairement toutes les données pertinentes, les prévisions de flux de trésorerie et les hypothèses sur lesquelles les analyses sont fondées; et

7.16.6.iv. identifier et décrire tout logiciel utilisé pour les analyses.

7.16.7 Lorsqu'un modèle d'évaluation automatisé (MEA) s'applique, le membre doit :

7.16.7.i. déterminer si l'utilisation du MEA convient au contrat de service; [v. 2.7]

7.16.7.ii. s'assurer que le MEA n'exclut aucune donnée pertinente et nécessaire pour obtenir un résultat crédible;

7.16.7.iii. divulguer ou invoquer les hypothèses et les conditions limitatives pertinentes; et

7.16.7.iv. identifier et décrire le MEA ou les données produites par le MEA utilisées dans les analyses. [v. 6.2.9, 7.10, 18.24]

7.16.8 Le produit d'un MEA n'est pas une « valeur » telle que définie dans la définition 2.59 (Valeur)]

7.17 **Raisonnement [v. 2.50, 6.2.16, 10.1.12, 12.2.17, 14.2.15]**

7.17.1 Un raisonnement exige un examen logique, des analyses et l'interprétation de données d'une façon qui appuie la conclusion quant à la valeur, qui n'induit pas le lecteur en erreur et qui est conforme à la norme relative à l'«évaluateur raisonnable ».

7.18 **Domaine affermé / domaine à bail [v. 6.2.17, 14.2.16, 18.14.1.iii]**

7.18.1 La valeur d'un domaine affermé/domaine à bail peut être moindre, supérieure ou égale à la valeur de tous les intérêts relatifs au bien immobilier.

7.18.2 Un domaine affermé/domaine à bail peut être omis lorsque non pertinent au contrat de service.

7.19 **Groupement [v. 6.2.18, 14.2.18]**

7.19.1 La valeur de l'ensemble peut être moindre, égale ou supérieure à la somme des composants des divers biens ou parcelles.

7.19.2 Le groupement permet d'établir l'effet, s'il en est, sur la valeur de la « plus grande parcelle ».

7.19.3 Lorsque pertinent au contrat de service, le groupement doit être considéré et analysé quant à son effet sur la valeur.

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

7.20 Améliorations prévues [v. 6.2.19, 14.2.19]

7.20.1 Lorsque pertinentes au contrat de service, les améliorations prévues publiques ou privées doivent être considérées et analysées quant à leur effet sur la valeur.

7.21 Biens personnels [v. 2.38, 2.45, 6.2.20, 14, 15, 18.49]

7.21.1 Lorsque pertinents au contrat de service, les biens personnels doivent être mentionnés dans le rapport et analysés quant à leur effet sur la valeur.

7.21.2 Une compétence en évaluation de biens personnels est requise quand il est nécessaire d'attribuer des valeurs aux biens personnels. [v. 2.11, 2.45, 2.59, 4.2.7]

7.21.3 Un membre doit avoir la compétence nécessaire pour déterminer si un accessoire fixe est une amélioration, un bien personnel ou un accessoire fixe d'exploitation et pour en établir la valeur contributive, le cas échéant.

7.22 Convention de vente, d'option et d'inscription [v. 6.2.21, 14.2.20, 18.31]

7.22.1 Toute convention de vente, d'option ou d'inscription du bien visé qui est survenue dans l'année précédant la date réelle de l'évaluation, y compris toute convention en suspens/actuelle de vente, d'achat ou de location, doit être analysée et déclarée si ladite information est disponible à l'évaluateur dans le cours normal de ses activités.

7.22.2 Toute vente du bien visé survenue dans les trois années précédant la date réelle de l'évaluation doit être analysée et déclarée dans le rapport si l'information est disponible à l'évaluateur dans le cours normal de son travail, à la date de l'évaluation.

7.22.3 Toute incidence sur le prix payé pour le bien visé ou tout effet sur la valeur résultant d'un stimulus connu induit doit être déclarée dans le rapport.

7.23 Examen et conciliation [v. 6.2.22, 14.2.21]

7.23.1 Le membre doit examiner et concilier dans son rapport la qualité et la quantité des données disponibles et analysées avec les méthodes utilisées et l'applicabilité et la fiabilité des méthodes dans le cadre de la portée du contrat de service.

7.24 Valeur définitive [v. 2.59, 6.2.21.i, 14.2.22]

7.24.1 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. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

7.25 Certification [v. 6.2.21.ii, 8.2.13, 10.1.14, 12.2.20, 14.2.23, 18.32.9.v]

- 7.25.1 Tout rapport d'évaluation écrit d'un bien immobilier doit contenir une certification signée dont le contenu est très semblable au modèle trouvé ici : <https://www.aicanada.ca/forms-templates/>.

7.26 Responsabilité [v. 6.2.24, 8.2.13, 10.1.14, 12.2.20, 14.2.23, 18.32]

- 7.26.1 Un membre qui signe un rapport assume la responsabilité de tout le rapport, y compris de l'aide professionnelle et de toute aide administrative.
- 7.26.2 Un membre doit divulguer toute aide professionnelle reçue et identifier tous les individus dans la certification du rapport.
- 7.26.3 Un membre peut se fier à l'aide professionnelle en tierce partie de non-membres qui sont professionnels ou gens de métier réputés et qualifiés faisant partie d'une organisation reconnue.
- 7.26.4 Un membre peut se fier à l'aide administrative de membres et de non-membres et il n'est pas tenu de divulguer l'aide administrative.
- 7.26.5 Si la certification porte la signature d'un ou de plusieurs membres à titre de rédacteurs conjoints du rapport, tous les signataires acceptent la responsabilité de tout le contenu du rapport. Un membre ne peut cosigner un rapport qu'avec un membre en règle de l'ICE qui est dûment assuré par le programme d'assurance responsabilité professionnelle.
- 7.26.6 Les membres stagiaires doivent être dûment inscrits dans le registre de cosignature des stagiaires par leur cosignataire désigné avant de cosigner conjointement les rapports.
- 7.26.7 Un membre désigné CRA travaillant à l'obtention de la désignation AACI n'est pas tenu d'être inscrit au registre de cosignature des stagiaires de l'ICE.
- 7.26.8 Les membres cosignataires doivent inclure les deux signatures pour les rapports, les rapports d'étape d'inspection, les lettres de fiabilité ou tout autre rapport associé à un contrat de service qui nécessiterait une cosignature. Si une signature n'est pas incluse, il doit y avoir une autorisation écrite préalable d'un cosignataire pour ce seul contrat de service.
- 7.26.9 Une autre personne autorisée peut signer le nom du membre certificateur, sauf si cela est contraire à la loi de la juridiction concernée. La délégation doit être effectuée pour ce seul contrat de service et non par délégation générique et elle doit être fournie par écrit.

7. Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires

7.27 **Cadre de travail proposé pour une évaluation aux fins d'un rapport financier [v. 7.5, 7.16, 18.30, 18.33]**

- 7.27.1 Les membres doivent comprendre la norme applicable et s'assurer que leur travail s'y conforme.
- 7.27.2 Pour ne pas induire en erreur l'utilisateur prévu d'une évaluation externe aux fins de rapport financier, l'évaluateur externe doit s'acquitter des quatre points ci-dessous de façon indépendante. Si tous les quatre points ne sont pas réalisés, les opinions résultantes ne peuvent être considérées comme découlant d'une évaluation externe :
 - 7.27.2.i. Une inspection suffisante du bien visé pour en déterminer l'utilisation optimale, l'évaluateur doit adéquatement décrire le bien et faire des comparaisons significatives.
 - 7.27.2.ii. *un examen raisonnable d'une partie des documents de location des principaux locataires pour s'assurer que les conditions de location correspondent au registre des loyers du propriétaire et pour vérifier les options de renouvellement, de cessation, etc. [v. 18.33.1]
 - 7.27.2.iii. L'utilisation d'hypothèses indépendantes fondées sur le marché dans le développement des flux de trésorerie et non simplement l'acceptation des flux de trésorerie fournis par la direction et les hypothèses implicites qu'ils contiennent. [v. 7.16.6, 18.30]
 - 7.27.2.iv. Le recours aux données/rendements du marché qui ont été élaboré(e)s de façon indépendante et conforme au développement des flux de trésorerie du bien visé. Les comparaisons significatives sont critiques à la cohérence, la précision et la transparence. [v. 7.16.5, 18.30]

8 NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN - RÈGLES [v. 2.56]

8.1 Préambule

- 8.1.1 Lorsqu'il exécute un contrat de service d'examen, un membre doit élaborer et formuler une opinion crédible sur la qualité du travail d'un autre membre et doit indiquer clairement l'envergure des travaux effectués dans le cadre du contrat de service d'examen.
- 8.1.2 Cette norme porte sur la méthodologie d'élaboration et de communication de l'examen d'un rapport fourni par une tierce partie, membre ou non membre de l'ICE. Cette norme définit le contenu minimum nécessaire pour produire un rapport d'examen crédible qui n'est pas trompeur. L'examen doit être effectué pour déterminer la conformité à la norme des NUPPEC, soit la norme à laquelle l'auteur du rapport sous examen était tenu de se conformer (USPAP, Red Book, EVS/Blue Book, NUPPEC, IVS, etc.).
- 8.1.3 Cette norme s'applique aux examens appelés « examen technique » et « examen de conformité ».
- 8.1.4 Cette norme ne s'applique pas aux :
- 8.1.4.i. Examens administratifs - travail effectué par les clients et les utilisateurs des services professionnels, en tant que fonction de diligence raisonnable dans le contexte de prise de décision d'affaires. Un examen administratif est effectué habituellement à des fins internes, bien qu'un examinateur externe puisse l'effectuer. Les examens administratifs sont généralement menés pour assurer que les rapports sont conformes aux exigences du client ou de l'utilisateur prévu. Sa portée est d'ordinaire moins large qu'un examen et peut comporter des exigences non liées aux normes, comme l'âge des biens comparables, l'intervalle entre la date de vente comparable et/ou la date réelle. L'examen administratif peut être de nature documentaire et ne pas nécessiter de formation en matière d'évaluation.
 - 8.1.4.ii. cosignatures de supervision; et
 - 8.1.4.iii. examens par les pairs de l'ICE.

8. Norme relative aux activités d'examen - Règles

8.2 Règles

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

- 8.2.1 Préciser le nom du client et des autres utilisateurs prévus du rapport; [v. 7.2, 18.6]
- 8.2.2 Préciser l'utilisation prévue des opinions et conclusions de l'examineur; [v. 7.3]
- 8.2.3 Préciser l'objectif du contrat de service d'examen; [v. 9.2]
- 8.2.4 Préciser le rapport examiné, l'auteur ou les auteurs du rapport à l'étude, le bien immobilier et l'intérêt immobilier visé, ainsi que la date réelle de l'opinion présentée dans le rapport; [v. 2.16, 7.7]
- 8.2.5 Préciser la date de l'examen; [v. 7.8]
- 8.2.6 Préciser l'envergure des travaux entrepris pour effectuer l'examen; [v. 9.3]
- 8.2.7 Préciser toutes les hypothèses et les conditions limitatives pour l'examen entrepris; [v. 2.6, 2.37, 7.10, 9.4, 18.24, 18.25, 18.26]
- 8.2.8 Donner une opinion à savoir si l'envergure des travaux utilisée dans le rapport faisant l'objet de l'examen est pertinente à l'utilisation prévue, l'utilisateur prévu et le bien à l'étude, et si l'envergure des travaux utilisée dans le rapport faisant l'objet de l'examen satisfait ou dépasse ces exigences; [v. 9.1.3, 9.1.5, 9.3, 9.7]
- 8.2.9 Donner une opinion quant à la suffisance et la pertinence des données et quant à l'à-propos de toute modification apportée auxdites données; [v. 8.2.8, 9.8]
- 8.2.10 Donner une opinion quant à la suffisance et la pertinence des méthodes (d'évaluation ou autres) et des techniques utilisées; [v. 9.3]
- 8.2.11 Donner une opinion à savoir si les analyses, opinions et conclusions du rapport examiné sont appropriées et raisonnables, et si l'utilisateur prévu peut s'y fier pour son utilisation prévue; [v. 9.1.3]
- 8.2.12 Donner les raisons de tout accord ou désaccord avec le contenu du rapport examiné; [v. 9.7, 9.8, 18.37]
- 8.2.13 Joindre une certification signée. [v. 7.25]

Remarque : un examinateur qui signe ou cosigne une certification accepte la responsabilité de l'examen et du contenu du rapport d'examen. [v. 7.26]

9 NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS D'EXAMEN - COMMENTAIRES

9.1 Examen [v. 8.2, 18.5]

- 9.1.1 Les commentaires suivants de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers s'appliquent à la Norme relative aux activités d'examen 7.1 (Rapport), 7.2 (Client/utilisateur prévu), 7.3 (Utilisation prévue), 7.7 (Date réelle), 7.8 (Date du rapport), 7.10 (Hypothèses et conditions limitatives) 7.25 (Certification), 7.26 (Responsabilité)
- 9.1.2 Le rapport d'examen est une critique devant être utilisée de concert avec le rapport faisant l'objet de l'examen; L'examineur doit élaborer un examen utilisant un ton professionnel et un langage professionnel.
- 9.1.3 L'examen d'un rapport est effectué par un membre indépendant et compétent dans le but de former une opinion à savoir si l'analyse, les opinions et la conclusion dans le rapport à l'étude sont appropriées et raisonnables.
- 9.1.4 L'examineur ne doit pas signer/cosigner le rapport d'évaluation faisant l'objet de l'examen.
- 9.1.5 L'examineur va au-delà de la simple vérification du niveau d'exhaustivité et de cohérence du rapport à l'étude en fournissant des commentaires sur le contenu et les conclusions du rapport.

9.2 Objectif [v. 8.2.3]

- 9.2.1 L'examineur doit vérifier si l'objectif du contrat de service comprend :
- 9.2.1.i. un examen sans une opinion sur la valeur du bien visé dans le rapport à l'étude ou
- 9.2.1.ii. un examen avec opinion sur la valeur du bien visé dans le rapport à l'étude. [v. 9.2.2]
- 9.2.2 Si l'objectif du client dans le contrat de service comprend un développement d'une opinion sur la valeur, cette opinion est un contrat de service d'évaluation qui doit se conformer à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers. L'examineur est tenu d'effectuer l'examen conformément à la présente Norme relative aux activités d'examen et d'élaborer son opinion de la valeur conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers; dans ce cas, deux normes s'appliquent au même contrat de service. [v.18.37]
- 9.2.3 S'il inclut une opinion sur la valeur, l'examineur doit identifier et indiquer tous nouveaux renseignements auxquels il s'est fié, le raisonnement et la base de son opinion sur la valeur et toutes les hypothèses et conditions limitatives (si elles diffèrent ou s'ajoutent à celles du rapport à l'étude).

9. Norme relative aux activités d'examen - Commentaires

- 9.2.4 Les éléments du rapport à l'étude que l'examineur conclut être en conformité des NUPPEC peuvent être utilisés dans le processus d'élaboration de l'examineur. Les éléments réputés ne pas être conformes doivent être remplacés par des renseignements ou analyses élaborés conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers afin de produire une opinion sur la valeur crédible.
- 9.2.5 Si l'examen vise à déterminer la conformité aux normes en vigueur à la date du rapport à l'étude, l'examineur peut être tenu de faire référence à deux versions différentes des normes, soit : la version applicable à la date du rapport à l'étude et la version à laquelle le réviseur doit se conformer pour la rédaction de son rapport d'examen, à savoir la version du jour (c.-à-d., les NUPPEC 2018).
- 9.3 Envergure des travaux [v. 8.2.6]**
- 9.3.1 L'examineur doit définir l'envergure des travaux et indiquer l'envergure du processus d'examen.
- 9.3.2 L'envergure des travaux fait référence à la quantité et au type d'informations examinées et recherchées et à l'analyse appliquée. L'envergure des travaux appliquée doit être suffisante pour mener à des opinions et/ou conclusions qui sont crédibles dans le contexte de l'utilisation prévue de l'examen. L'envergure des travaux dans un contrat de service d'examen peut inclure une ou plus des tâches suivantes :
- 9.3.2.i. Inspection – dans un contrat de service d'examen, une inspection du bien faisant l'objet de l'examen n'est pas obligatoire; elle est sujette au mandat et à l'utilisation prévue du contrat de service ainsi qu'à la fiabilité des informations de tierces parties, et de toutes conditions hypothétiques, hypothèses extraordinaires et/ou conditions limitatives exceptionnelles, [v., 18.23, 18.25, 18.26]
 - 9.3.2.ii. La recherche de facteurs physiques, juridiques, sociaux, politiques, économiques ou autres qui pourraient affecter le bien immobilier
 - 9.3.2.iii. La recherche et vérification des données, l'inspection de données comparables;
 - 9.3.2.iv. L'analyse appliquée (p. ex., application de méthodes d'évaluation)
 - 9.3.2.v. validation de l'arithmétique;
 - 9.3.2.vi. Toutes limitations au contrat de service découlant du mandat du contrat de service, suivant les instructions du client ou autre
 - 9.3.2.vii. Exécution d'un examen sans opinion sur la valeur et/ou

9. Norme relative aux activités d'examen - Commentaires

9.3.2.viii. Exécution d'un examen avec opinion sur la valeur.

9.3.3 L'envergure des travaux appliquée doit être suffisante pour livrer des analyses, opinions et conclusions qui sont crédibles dans le contexte de l'utilisation prévue du rapport. L'examineur doit prouver le bien-fondé de sa décision quant à l'envergure des travaux et au niveau d'informations incluses dans un rapport.

9.4 **Conditions hypothétiques, hypothèses extraordinaires et conditions limitatives exceptionnelles [v. 2.6, 2.37, 7.10, 8.2.7, 9.4, 18.24, 18.25, 18.26]**

9.4.1 L'examineur doit préciser toute condition hypothétique, hypothèse extraordinaire et/ou condition limitative exceptionnelle utilisée dans le cadre du contrat de service d'examen.

9.4.1.i. Une hypothèse extraordinaire 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'examineur estime qu'elle a un fondement raisonnable et/ou si son utilisation permet une analyse crédible. [v. 18.25]

9.4.1.ii. L'examineur n'est pas tenu de refaire toutes les étapes de l'auteur initial. Les éléments de l'évaluation examinée qui, selon lui, sont crédibles (c.-à-d., avec lesquels il est d'accord) et conformes aux NUPPEC peuvent être repris dans le rapport d'examen, ce qui représentera une hypothèse extraordinaire de sa part, sans qu'il soit nécessaire de les reprendre dans le rapport d'examen

9.5 **Examen avec opinion sur la valeur [v. 6, 7, 18.38]**

9.5.1 Lorsque l'examineur doit fournir une opinion sur la valeur marchande du bien immobilier, l'examineur 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. L'examineur peut conclure que son opinion :

9.5.1.i. Concorde avec l'opinion de la valeur dans le rapport examiné;

9.5.1.ii. Diffère de l'opinion de la valeur dans le rapport examiné:

9.5.1.iii. Il n'a pas besoin que l'opinion formulée par l'examineur 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 aux NUPPEC

9. Norme relative aux activités d'examen - Commentaires

9.6 Examen externe/interne [v. 2.18, 7.27.2, 8.1.4.i, 18.33]

9.6.1 Un rapport « interne » peut, aux fins d'un rapport financier, être appuyé par un « examen externe », qui, en vertu de la norme relative aux activités d'examen, est un examen technique. Le but d'un « examen externe » n'est pas d'évaluer le bien visé, mais d'examiner le contenu de l'évaluation interne de la direction et de formuler une opinion sur son bien-fondé et sa pertinence et assurer qu'elle convient aux besoins de l'utilisation et de l'utilisateur prévu. L'« examen externe » porte sur le raisonnement et la logique du rapport initial, mais l'examineur ne doit pas y substituer son propre jugement. L'« examen externe » ne doit pas mener à une autre conclusion quant à la valeur. Compte tenu de la nature d'un « examen externe », une évaluation « interne » appuyée par un « examen externe » doit quand même être considérée comme un rapport interne.

9.7 Exhaustivité du rapport faisant l'objet de l'examen [v.8.2.3, 8.2.8]

9.7.1 L'examineur doit se faire une opinion sur l'exhaustivité du rapport examiné. Ceci exige que l'examineur détermine si le rapport examiné est conforme ou non aux exigences liées à l'objectif déclaré et à l'envergure des travaux. (p. ex., le rapport satisfait-il au test de l'évaluateur raisonnable en vertu des NUPPEC ou de la norme pertinente?; les règles et commentaires pertinents ont-ils été abordés?)

9.8 Suffisance et pertinence des données [v. 6.2.3, 8.2.9]

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

9.8.2 L'évaluateur examineur ne devrait pas utiliser, dans le raisonnement de son examen, une information qui n'était pas disponible à l'auteur du rapport examiné à la date du rapport, mais il peut le faire si son examen comporte l'exigence de formuler une opinion sur la valeur. [v. 9.5].

10 NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - RÈGLES

10.1 Règles

Dans son rapport [v. 7.1], l'expert-conseil doit :

- 10.1.1 Préciser le nom du client et des autres utilisateurs prévus du rapport; [v. 7.2, 18.6]
- 10.1.2 Préciser l'utilisation prévue de ses opinions et conclusions; [v. 7.3]
- 10.1.3 Préciser l'objectif de la consultation; [v. 7.4, 18.8]
- 10.1.4 Préciser l'identité du bien immobilier faisant l'objet de l'étude ou de la propriété qui s'y rattache (s'il y a lieu); [v. 11.1.4]
- 10.1.5 Préciser la date réelle des services de consultation; [v. 2.16, 7.7]
- 10.1.6 Préciser la date du rapport; [v. 7.8]
- 10.1.7 Définir l'envergure des travaux et l'étendue du processus de collecte des données; [v. 7.5, 18.9]
- 10.1.8 Préciser toutes les hypothèses et les conditions limitatives; [v.18.24]
- 10.1.9 Préciser les conditions hypothétiques (y compris les hypothèses extraordinaires); [v. 7.11, 18.25]
- 10.1.10 Recueillir, vérifier, comparer et communiquer toutes les données pertinentes requises pour fournir le service de consultation; [v. 18.14, 18.15, 18.16, 18.19, 18.20, 18.22, 18.23]
- 10.1.11 Décrire et appliquer les procédures de consultation pertinentes au contrat de service; [v. 11.1.4, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7]
- 10.1.12 Décrire le raisonnement qui justifie les analyses, opinions et conclusions; [v. 7.17]
- 10.1.13 Indiquer ses conclusions ou ses recommandations finales (s'il y a lieu);
- 10.1.14 Inclure une certification signée. [v., 7.25]

Remarque : un expert-conseil qui signe une certification accepte la responsabilité de la consultation et du contenu du rapport qui en découle. [v. 7.26]

11 NORME RELATIVE AUX ACTIVITÉS DE CONSULTATION - COMMENTAIRES

11.1 Consultation

- 11.1.1 La consultation est un terme général qui s'applique aux études portant sur les biens immobiliers autres que celles d'estimation de la valeur. Les études en matière d'utilisation des terres, les analyses de l'utilisation optimale, les études sur l'attrait commercial, la faisabilité et les investissements, les appels d'évaluation, expropriations, indemnisations, évaluations des conditions d'un bien, rapports indépendants d'inspection d'étape de travaux ou autres contrats de services liés à la recherche sont des exemples de consultation immobilière.
- 11.1.2 Les rapports sur le marché locatif d'un type de biens généraux sont considérés comme des contrats de service de consultation.
- 11.1.3 Si une opinion formelle sur la valeur ou le loyer d'un bien spécifique et identifiable est requise dans le cadre du contrat de service de consultation, cette partie du rapport de consultation doit être élaborée conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers.
- 11.1.3.i. Le rapport doit indiquer que cette composante est réalisée conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers. [v. 10.1.10]
- 11.1.4 Les commentaires suivants de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers s'appliquent à la Norme relative aux activités de consultation 7.1 (Rapport), 7.2 (Client/utilisateur prévu), 7.3 (Utilisation prévue), 7.4 (Objectif), 7.5 (Envergure des travaux), 7.7 (Date réelle), 7.8 (Date du rapport), 7.10 (Hypothèses et conditions limitatives), 7.25 (Certification), 7.26 (Responsabilité).

11.2 Consultation immobilière [v. 2.49]

- 11.2.1 Lorsqu'il fournit des services de consultation concernant des biens immobiliers ou des propriétés immobilières, le membre doit :
- 11.2.1.i. Déterminer et analyser les autres solutions possibles en vue d'atteindre l'objectif du client et analyser leurs conséquences;
- 11.2.1.ii. Déterminer les contraintes connues et anticipées de chaque solution possible et mesurer leur incidence probable;
- 11.2.1.iii. Indiquer les ressources disponibles actuelles ou prévues pour chaque solution possible et mesurer leur incidence probable; et
- 11.2.1.iv. Concilier les données et déterminer la meilleure solution en vue d'atteindre l'objectif du client.

11. Norme relative aux activités de consultation - Commentaires

11.3 Analyse de marché [v. 18.34]

- 11.3.1 Lorsqu'il réalise une analyse de marché, le membre doit :
- 11.3.1.i. Définir et délimiter la zone du marché;
 - 11.3.1.ii. Déterminer et analyser les conditions actuelles de l'offre et de la demande qui constituent le marché immobilier visé;
 - 11.3.1.iii. Déterminer, mesurer et prévoir l'effet de tout développement ou d'autres changements ainsi que de l'offre future;
 - 11.3.1.iv. Déterminer, mesurer et prévoir l'effet de tout changement économique ou de tout autre changement ainsi que de la demande future; et
 - 11.3.1.v. Concilier les données dans une recommandation, opinion et/ou conclusion finale.

11.4 Analyse des flux de trésorerie ou des investissements [v. 18.35]

- 11.4.1 Lorsqu'il prépare une analyse des flux de trésorerie ou des investissements, le membre doit :
- 11.4.1.i. Analyser la quantité et la qualité des sources de revenus;
 - 11.4.1.ii. Analyser les antécédents en ce qui concerne les dépenses et les réserves;
 - 11.4.1.iii. Analyser la disponibilité et les conditions en ce qui concerne le financement; et
 - 11.4.1.iv. Choisir et justifier la méthode appropriée de traitement des sources de revenus;
 - 11.4.1.v. Analyser les rentrées et sorties des flux de trésorerie par rapport à la situation spécifiée d'investissement après une période déterminée.

11.5 Analyse de faisabilité [v. 11.3, 18.36]

- 11.5.1 Lorsqu'il prépare une analyse de faisabilité, le membre doit :
- 11.5.1.i. Préparer une analyse de marché détaillée; [v. 11.3]
 - 11.5.1.ii. Appliquer les résultats de l'analyse de marché à d'autres solutions possibles en vue d'atteindre l'objectif du client;
 - 11.5.1.iii. Examiner et analyser les coûts probables de chaque solution;
 - 11.5.1.iv. Examiner et analyser la probabilité de modifier chacune des contraintes en regard de chaque solution possible;
 - 11.5.1.v. Examiner et analyser le résultat probable de chaque solution; et

11. Norme relative aux activités de consultation - Commentaires

11.5.1.vi. Concilier les données dans une recommandation, opinion et/ou conclusion finale.

11.6 Évaluation des conditions d'un bien

11.6.1 Dans l'exécution d'un contrat de service d'évaluation des conditions d'un bien immobilier et/ou des améliorations d'un bien immobilier dans une parcelle immobilière, un membre doit :

11.6.1.i. Examiner la documentation et interviewer ceux qui connaissent le fonctionnement et la condition physique du bien visé;

11.6.1.ii. Effectuer une visite du bien visé;

11.6.1.iii. Observer la condition physique du bien visé et en faire rapport; et

11.6.1.iv. Si requis dans la portée du contrat de service, préparer une opinion estimative des coûts de réparation des lacunes physiques observées et apparentes.

11.7 Rapport d'étape

11.7.1 Un rapport d'étape, préparé pour estimer le pourcentage complet sans référence à la valeur, dans le cadre d'un rapport initial, est une extension du rapport initial. [v. 6, 7]

11.7.2 Un rapport d'étape indépendant, préparé pour estimer le pourcentage réalisé sans référence à la valeur, et sans un rapport d'évaluation initial, est considéré comme un contrat de service de consultation et doit être préparé conformément à ces 14 règles de consultation. [v. 18.5.6]

11.7.3 En effectuant un rapport d'étape indépendant, préparé pour estimer le pourcentage réalisé sans référence à la valeur et sans un rapport d'évaluation initial, un membre doit :

11.7.3.i. Effectuer une visite à pied du bien visé;

11.7.3.ii. Observer et faire rapport de l'état physique du bien visé.

12 PLANIFICATION DU FONDS DE RÉSERVE - RÈGLES

12.1 Préambule

- 12.1.1 Le but d'une étude de fonds de réserve [v.2.54, 18.39] est de fournir des estimations de coûts pour la période requise de diverses composantes de la réserve pour lesquelles des réparations et/ou remplacements majeurs sont nécessaires pendant la durée de vie de l'objet de l'étude du fonds de réserve et d'estimer les fonds requis pour procéder à ces réparations et remplacements majeurs.
- 12.1.2 Cette norme traite des procédures servant à élaborer et à communiquer une étude de fonds de réserve et fait état du contenu minimum nécessaire pour produire un rapport crédible.
- 12.1.3 La norme de pratique la plus élevée s'applique, que ce soit les exigences législatives régissant la préparation des études de fonds de réserve/rapports d'amortissement ou les NUPPEC.

12.2 Règles

Dans son rapport [v. 7.1], le membre doit :

- 12.2.1 Préciser le nom du client et des autres utilisateurs prévus; [v. 7.2, 18.6]
- 12.2.2 Préciser l'utilisation prévue de ses opinions et conclusions; [v. 7.3, 18.41]
- 12.2.3 Préciser l'objectif de l'étude; [v. 7.4,18.40]
- 12.2.4 Préciser les caractéristiques du bien immobilier; [v. 7.9, 18.14]
- 12.2.5 Préciser la date réelle de l'étude; [v.7.7, 18.41]
- 12.2.6 Préciser la date d'achèvement de l'étude; [v. 7.8]
- 12.2.7 Préciser la législation pertinente au contrat de service; [v. 13.1.218.42]
- 12.2.8 Préciser l'envergure des travaux et l'étendue du processus de collecte des données; [v. 7.5, 18.9, 18.12.5]
- 12.2.9 Préciser toutes les hypothèses et les conditions limitatives; [v. 7.10, 18.24, 18.26, 18.48]
- 12.2.10 Préciser les conditions hypothétiques; [v. 7.11, 18.25]
- 12.2.11 Décrire et analyser toutes les données requises pour compléter l'étude du fonds de réserve; [v. 7.15, 18.14, 18.15, 18.16, 18.19, 18.20, 18.22, 18.23]
- 12.2.12 Définir et délimiter les éléments pertinents couverts par l'étude du fonds de réserve; [v. 13.2]
- 12.2.13 Fournir une analyse de référence; [v. 13.2.1.i, 18.44]

12. Norme relative à la planification du fonds de réserve - Règles

- 12.2.14 Fournir au moins une projection des flux de trésorerie; [v. 13.2.1.ii, 18.45]
- 12.2.15 Donner une opinion sur l'adéquation des contributions au fonds de réserve; [v. 13.2.1.iii, 18.46]
- 12.2.16 Fournir au moins un modèle de fonds de réserve; [v. 13.2.1.iv, 18.47]
- 12.2.17 Décrire le raisonnement qui justifie les analyses, opinions et conclusions; [v. 7.17]
- 12.2.18 Rapporter les conclusions et recommandations finales; [v. 13.3]
- 12.2.19 Préciser si le rapport est une mise à jour; [v. 7.7.5, 18.12]; et
- 12.2.20 Inclure une certification signée. [v.2.58, 4.2, 7.25, 7.26, 18.32]

13 PLANIFICATION DU FONDS DE RÉSERVE - COMMENTAIRES

13.1 Préambule

- 13.1.1 Les commentaires suivants de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers s'appliquent à la Norme relative à la planification du fonds de réserve 7.1 (Rapport), 7.2 (Client/utilisateur prévu), 7.3 (Utilisation prévue), 7.4 (Objectif), 7.5 (Envergure des travaux), 7.7 (Date réelle), 7.8 (Date du rapport), 7.9 (Caractéristiques du bien immobilier), 7.10(Hypothèses et conditions limitatives), 7.11 (Conditions hypothétiques), 7.15 (Description et analyse), 7.17(Raisonnement),7.25 (Certification), 7.26 (Responsabilité) ainsi que :
- 13.1.2 Une législation s'appliquant aux études sur les fonds de réserve existe dans un certain nombre de provinces. Le membre doit connaître et respecter les exigences de la législation applicable à de telles études [v. 18.42], y compris les critères de qualification énoncés dans cette législation. La norme de pratique la plus élevée s'applique, que ce soit les exigences législatives régissant la préparation des études de fonds de réserve/rapports d'amortissement ou les NUPPEC.
- 13.1.3 Le résultat d'une étude de fonds de réserve n'est pas une « valeur » au sens de la définition 2.59 (Valeur).
- 13.1.4 L'analyse d'investissement d'une étude de fonds de réserve doit être communiquée par le membre de manière à ne pas être interprétée comme un « conseil en matière d'investissement ».

13.2 Éléments de l'étude du fonds de réserve [v. 12.2.12]

- 13.2.1 L'analyse de référence, les prévisions de flux de trésorerie, une analyse du caractère adéquat des contributions au fonds de réserve et la préparation d'un modèle de fonds de réserve sont des composantes obligatoires d'un contrat de service de planification de fonds de réserve.
- 13.2.1.i. Une analyse de référence contient habituellement des renseignements sommaires sur l'âge et la durée de vie prévue d'un composant et une estimation du montant qui devrait être mis de côté afin que le montant accumulé soit suffisant au moment où une réparation ou un remplacement majeur du composant sera nécessaire.
- 13.2.1.ii. Les prévisions de flux de trésorerie doivent porter sur au moins 25 ans, sauf dispositions législatives contraires, pour qu'une majorité des composants de la réserve soient planifiés pour au moins un événement de réparation ou de remplacement.

13. Norme relative à la planification du fonds de réserve - Commentaires

13.2.1.iii. La réserve pour éventualités et les contributions annuelles recommandées sont interdépendantes et doivent être discutées en fonction de leur adéquation, ainsi que des mesures recommandées requises pour atteindre le niveau de financement recommandé.

13.2.1.iv. Lors de la préparation d'un modèle de fonds de réserve, le rapport doit indiquer clairement les objectifs pour lesquels il est préparé. Les options comprennent : des modèles entièrement capitalisés, des prélèvements spéciaux ou d'autres options pour combler les déficits entre le solde du fonds existant et ce qui est considéré comme prudent.

13.3 Examen, conciliation et conclusions/recommandations finales [v. 12.2.17, 12.2.18]

13.3.1 Le rapport doit faire état de la qualité et de la quantité des données disponibles et analysées avec les méthodes utilisées et l'applicabilité et la fiabilité des méthodes dans le cadre de la portée du contrat de service.

14 NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MACHINERIE ET ÉQUIPEMENT – RÈGLES

14.1 Préambule

- 14.1.1 Cette norme porte sur les procédures relatives à l'établissement et à la communication d'une opinion officielle sur la valeur de la machinerie et de l'équipement [v. 2.38] (une catégorie de biens personnels) et fait état du contenu minimum nécessaire pour produire un rapport crédible qui n'est pas trompeur.

14.2 Règles

Dans son rapport [v. 7.1, 18.5], le membre doit :

- 14.2.1 Préciser le nom du client et des autres utilisateurs prévus du rapport; [v. 7.2, 18.6]
- 14.2.2 Préciser l'utilisation prévue de ses opinions et conclusions; [v. 7.3]
- 14.2.3 Préciser l'objectif du contrat de service, y compris la définition pertinente de la valeur en termes définis précisément; [v. 7.4, 18.8]
- 14.2.4 Définir l'envergure des travaux nécessaires pour compléter le contrat de service; [v. 7.5, 7.27]
- 14.2.5 Fournir une analyse d'un délai d'exposition raisonnable lié à une opinion sur la valeur marchande; [v. 7.6, 18.13]
- 14.2.6 Préciser la date réelle des opinions et conclusions; [v. 7.7]
- 14.2.7 Préciser la date du rapport; [v. 7.8]
- 14.2.8 Préciser le type et la classe de bien et en décrire les caractéristiques, y compris les parties composantes applicables, qui sont pertinentes au type de machinerie et d'équipement (bien personnel) et l'intérêt de propriété à évaluer; [v. 7.9, 7.21, 15.2, 18.21, 18.23, 18.49]
- 14.2.9 Préciser toutes les hypothèses et les conditions limitatives (y compris les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives exceptionnelles); [v. 7.10, , 18.24, 18.25, 18.26]
- 14.2.10 Préciser toutes les conditions hypothétiques; [v. 7.11, 18.25]
- 14.2.11 Définir et analyser les utilisations courantes et possibles pertinentes au type et à la définition de la valeur; [v. 7.13]
- 14.2.12 Définir et analyser le marché pertinent conforme au type et à la définition de la valeur;
- 14.2.13 Décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service, y

14. Norme relative à l'évaluation de machinerie et équipement - Règles

compris les conditions économiques qui prévalent à la date réelle de l'évaluation, ainsi que l'acceptabilité du bien sur le marché et les facteurs d'offre, de demande, de pénurie et de rareté; [v. 7.15, 18.15, 18.19, 18.20, 18.22, 18.23]

- 14.2.14 Décrire et appliquer les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service et fournir une justification de l'exclusion de toutes procédures d'évaluation pertinentes; [v. 7.16, 18.29, 18.30]
- 14.2.15 Justifier en détail les analyses, opinions et conclusions de chaque méthode d'évaluation; [v. 7.17]
- 14.2.16 Analyser les répercussions sur la valeur, s'il y a lieu, des modalités et conditions du(des) bail(baux) et grèvements; [v. 7.17.1]
- 14.2.17 Analyser l'importance de la valeur des biens individuels sur les résultats du contrat de service lors de l'évaluation d'objets multiples. Les objets qui ont plus d'influence sur les résultats du contrat de service devraient être la cible de l'analyse et devraient être analysés en détail; [v. 7.21, 18.49]
- 14.2.18 Analyser l'effet sur la valeur, s'il y a lieu, d'un groupement de diverses parties composantes d'une propriété. Le membre doit éviter d'évaluer le tout en additionnant tout simplement la valeur des diverses parties composantes; [v. 7.19, 15.3]
- 14.2.19 Analyser l'effet sur la valeur, s'il y a lieu, de toutes les modifications devant être apportées à la propriété, dans la mesure où ces dernières se reflètent sur les activités du marché; [v. 7.20]
- 14.2.20 Analyser toutes les ventes, offres validées ou offres de tierces parties de vente, options et inscriptions, ainsi que toutes les ventes antérieures de la propriété sur une période raisonnable et applicable, compte tenu de l'utilisation prévue de l'évaluation et du type de propriété; [v. 7.22, 18.31]
- 14.2.21 Examiner et concilier les données, analyses et conclusions de chaque méthode d'évaluation en une estimation de la valeur finale; [v. 7.23]
- 14.2.22 Faire rapport d'une estimation de la valeur finale; [v. 7.24]
- 14.2.23 Inclure une certification signée de la valeur [v. 7.25]

Remarque : un membre qui signe une certification accepte la responsabilité de l'évaluation et du contenu du rapport d'évaluation. [v. 7.26, 18.32]

15 NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MACHINERIE ET ÉQUIPEMENT – COMMENTAIRES

15.1 Préambule

- 15.1.1 Les commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers [v. section 7] doivent être appliqués à la Norme relative à l'évaluation de machinerie et équipement ainsi que :

15.2 Caractéristiques du bien immobilier [v. 14.2.8, 18.14, 18.49]

- 15.2.1 Les caractéristiques pertinentes aux fins et à l'utilisation prévue du rapport, ainsi que les caractéristiques énoncées en 7.9, doivent être décrites, analysées et incluses dans le rapport :

15.2.1.i. L'identification de la propriété par son numéro de série ou autre caractéristique spécifique.

15.2.1.ii. L'identification du bien immobilier au moyen de l'adresse municipale, d'une description officielle ou de tout autre moyen d'identifier avec certitude l'emplacement du bien immobilier;

15.2.1.iii. L'information servant à identifier les caractéristiques d'un bien personnel doit provenir de sources dont le membre croit raisonnablement fiables. Le membre peut utiliser une inspection immobilière en combinaison avec des documents ou d'autres ressources pour identifier les caractéristiques pertinentes du bien visé.

15.3 Groupement [v. 14.2.18]

- 15.3.1 Lors de l'évaluation d'objets multiples, les objets qui ont plus d'influence sur les résultats du contrat de service devraient être la cible de l'analyse et devraient être analysés en détail.

- 15.3.2 Quand la situation s'applique, la valeur de l'ensemble d'une installation groupée doit être mise à l'épreuve en se référant à des données appropriées et doit être appuyée par une analyse appropriée de telles données. Une procédure semblable doit être suivie quand la valeur de l'ensemble a été établie et que le membre cherche à en évaluer une partie. La valeur de cette partie doit être mise à l'épreuve en se référant à des données appropriées et doit être appuyée par une analyse appropriée de telles données.

16 NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MASSE – RÈGLES

16.1 Préambule

- 16.1.1 La présente norme porte sur les procédures d'élaboration et de communication d'une valeur imposable et intègre le contenu minimum nécessaire pour produire un rapport crédible qui ne sera pas trompeur.

16.2 Règles

Dans son rapport d'évaluation de masse [v. 7.1], le membre doit :

- 16.2.1 Préciser le bien par numéro de compte d'évaluation, adresse municipale et/ou description officielle;
- 16.2.2 Préciser le nom et l'adresse postale du propriétaire;
- 16.2.3 Préciser l'objectif et la portée du contrat de service, y compris une définition pertinente de la valeur à déterminer; [2.59, 7.4, 7.5, 18.8]
- 16.2.4 Préciser la loi ou le règlement en vigueur conférant le pouvoir d'évaluer et les normes afférentes; [17.3.1, 17.3.2, 17.3.4]
- 16.2.5 Préciser la date réelle de l'évaluation et l'année d'imposition; [v. 7.7]
- 16.2.6 Préciser la valeur imposable du bien;
- 16.2.7 Préciser la classification du bien aux fins d'imposition;
- 16.2.8 Préciser toute exemption pertinente à l'impôt foncier, y compris le montant de l'exemption;
- 16.2.9 Fournir les liens aux lois et règlements d'impôt foncier, les formulaires d'impôt foncier et les formulaires de demande d'exemption permettant aux contribuables de trouver facilement l'information sur les lois et règlements qu'ils doivent observer;
- 16.2.10 Préciser la(les) source(s) et l'accès à la documentation spécifique expliquant le système d'imposition d'une manière qu'un non-initié peut comprendre, y compris comment une propriété est évaluée et quand les contribuables devraient soumettre des formulaires ou en appeler de leurs évaluations;
- 16.2.11 Préciser la(les) source(s) d'information qu'un contribuable peut consulter relativement à la propriété évaluée, y compris notamment mais non exclusivement : les attributs juridiques et physiques de la propriété et/ou les autres renseignements utilisés dans l'évaluation de la propriété;
- 16.2.12 Préciser la(les) source(s) d'information qu'un contribuable peut consulter pour connaître l'évaluation d'autres propriétés dans la même juridiction d'évaluation afin d'aider le contribuable à déterminer la justesse de son

16. Norme relative à l'évaluation de masse - Règles

évaluation en comparaison avec d'autres propriétés situées de façon similaire;

- 16.2.13 Adhérer aux normes et procédures provinciales ou nationales pertinentes en matière d'évaluation de masse où les formulaires, dates de soumission, taux/ratios d'évaluation et périodes d'évaluation doivent être cohérents et où une supervision centralisée des pratiques des évaluateurs locaux est la norme.

17 NORME RELATIVE À L'ÉVALUATION DE MASSE – COMMENTAIRES

17.1 Le membre doit produire des résultats crédibles

17.1.1 Lors de l'élaboration d'une évaluation de masse, un membre doit connaître, comprendre et appliquer correctement les méthodes et techniques reconnues nécessaires pour produire et communiquer des résultats crédibles

17.1.2 Les commentaires suivants de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers s'appliquent à la Norme relative à l'évaluation de masse: 7.1 (Rapport), 7.2(Client/utilisateur prévu), 7.3 (Utilisation prévue), 7.4 (Objectif), 7.5 (Envergure des travaux), 7.7 (Date réelle), 7.25 (Certification), 7.26 (Responsabilité).

17.2 Évaluation de masse avec opinion formelle sur la valeur

17.2.1 Si une opinion formelle sur la valeur d'un bien identifiable est requise dans le cadre d'une évaluation de masse, cette partie du rapport doit être élaborée conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers. [v. 6, 7]

Le rapport doit divulguer que ce composant est réalisé conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers.

17.3 Exception juridictionnelle

17.3.1 L'exception juridictionnelle peut s'appliquer aux sections des NUPPEC; l'administration de l'évaluation de masse est assujettie aux lois provinciales et territoriales et à la jurisprudence en matière d'évaluation [v. 2.35]

17.3.2 Un membre travaillant dans le cadre de l'évaluation peut demander une exception juridictionnelle où :

17.3.2.i. la législation l'emporte sur les normes; ou

17.3.2.ii. la politique de la juridiction de l'évaluation ou les procédures de preuve du processus d'appel de l'évaluation ne permettront pas aux évaluateurs de fournir une partie ou la totalité de l'information requise par les NUPPEC.

17.3.3 Un membre travaillant à l'évaluation doit être en mesure d'expliquer pourquoi une exception juridictionnelle a été demandée.

17.3.4 Le processus d'appel d'évaluation varie au Canada selon la pratique locale, la juridiction et la législation en vigueur. Selon l'emplacement, le processus de la valeur défendue ou une valeur qui est basée sur les principes d'évaluation par l'évaluateur peut être déterminée par l'évaluation de masse des propriétés individuelles.

17. Norme relative à l'évaluation de masse - Commentaires

- 17.3.5 Au niveau du tribunal ou comité administratif, un rapport oral peut être acceptable.

18 NOTES RELATIVES À LA PRATIQUE

18.1 Divulgence [v. 4.2.10, 5.8]

- 18.1.1 Dans l'exercice normal des activités d'un bureau, les dossiers peuvent être consultés par un autre membre ou par des membres du personnel de soutien. Il incombe au membre chargé du contrat de service de veiller à ce qu'aucun renseignement confidentiel ne soit divulgué.
- 18.1.2 Pour les contrats de service particulièrement délicats, un client peut exiger la signature d'un accord de confidentialité, auquel cas, tous les dossiers pourraient devoir demeurer scellés. [v. 5.8]
- 18.1.3 Une obligation de confidentialité peut être invoquée même s'il n'existe aucune contrainte particulière.

18.2 Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE) [v. 4.2.10, 5.8]

- 18.2.1 Les renseignements personnels sont des renseignements qu'un membre peut collecter au sujet d'une personne identifiable comprenant des éléments tels des photographies, enregistrements sonores et vidéo.
- 18.2.2 Le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada a déterminé que la prise de photographies de l'unité d'habitation d'une personne constitue la collecte de renseignements personnels et est une contravention à la loi si effectuée sans le consentement de l'occupant.
- 18.2.3 Un consentement écrit devrait être obtenu et une copie devrait être conservée dans le dossier de travail. Un exemplaire du formulaire de consentement de l'ICE est affiché ici www.aicanda.ca/fr/forms-templates/
- 18.2.4 Si un consentement écrit ne peut être obtenu, un consentement verbal peut être obtenu et une explication devrait être donnée dans le dossier de travail quant à la date et la méthode utilisées pour obtenir le consentement. Un consentement implicite n'est pas suffisant.
- 18.2.5 Si un consentement ne peut être obtenu, le rapport doit divulguer que tous les efforts ont été faits pour obtenir un consentement, mais qu'un consentement n'a pu être obtenu et fournir une explication, c.-à-d. :
 - 18.2.5.i. l'occupant ou un de plusieurs occupants a refusé;
 - 18.2.5.ii. l'occupant n'était pas présent au moment de l'inspection ou n'a pu être contacté (c.-à-d., en dehors de la ville ou du pays);
 - 18.2.5.iii. une barrière linguistique était existante où l'occupant ne comprend pas suffisamment pour donner son consentement; ou

18. Notes relatives à la pratique

- 18.2.5.iv. au moment de l'inspection, l'occupant n'avait pas l'âge légal pour donner son consentement
- 18.2.6 Si un consentement ne peut être obtenu, aucune photo de renseignements personnels ne peut être prise.
- 18.2.6.i. Les renseignements personnels comprennent, sans s'y limiter : photographies des occupants et personnes, articles de valeur, diplômes,...
- 18.2.6.ii. Les renseignements personnels de l'occupant se trouvent souvent dans les salles de séjour, les salles à manger, les salles familiales, les chambres à coucher et les espaces de bureau.
- 18.2.7 Quand il prend des photos, le membre doit tenir compte de ce qui est capté sur les photographies de manière à ce que les articles de valeur, et photographies personnelles des occupants et autres personnes ne soient pas inclus.
- 18.2.8 Le membre est mis en garde contre l'utilisation de renseignements confidentiels et il doit obtenir le consentement de la source concernée avant de les utiliser et/ou de les divulguer à toute autre fin que l'utilisation prévue initiale.
- 18.2.9 Si un bien est vacant et ne contient aucun renseignements personnels identifiables, un consentement n'est pas nécessaire.
- 18.3 Conflits d'intérêts [v. 4.2.11, 5.9]**
- 18.3.1 Il y a conflit d'intérêts lorsqu'un tel conflit est perçu ou lorsqu'il existe des doutes quant à la capacité du membre d'exercer le jugement professionnel impartial requis.
- 18.3.2 Reconnaître l'existence d'un conflit d'intérêts ne suffit pas à l'éliminer.
- 18.3.3 La déclaration au client à cet effet n'élimine pas nécessairement le conflit d'intérêts. Dans certaines circonstances, le membre doit se retirer du contrat de service.
- 18.3.4 Il existe deux catégories de conflit d'intérêts : un « conflit d'obligation », qui empêche le membre de s'acquitter d'une obligation sans en sacrifier une autre; et un « conflit d'intérêts », en vertu duquel il est impossible pour le membre de veiller aux intérêts du client en raison de son intérêt personnel ou de l'intérêt personnel d'une autre partie à l'égard de laquelle le membre a une obligation.
- 18.3.5 Dans le cas d'un « conflit d'obligation », le problème le plus évident survient lorsqu'un membre a deux clients ou plus dont les intérêts, à première vue,

18. Notes relatives à la pratique

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 ».

18.3.5.i. Par exemple : une situation dans laquelle le membre 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, le membre 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 du membre et de la profession en général.

18.3.5.ii. Dans de tels cas, la seule défense est de nature préventive, le membre conseillant aux parties de faire effectuer des évaluations séparées, à défaut de quoi le membre devrait considérer d'ignorer les instructions. Ceci est l'un des exemples les moins compliqués d'un « conflit d'obligation », certains peuvent être beaucoup plus complexes.

18.3.5.iii. Malgré ces problèmes, il existe des circonstances dans lesquelles un membre peut agir pour deux parties ou plus sans qu'un conflit survienne, même si les parties ont des intérêts différents. Les membres devraient être prudents, être au courant des lois applicables et recevoir toutes ses instructions par écrit des deux parties.

18.3.6 Un problème survient également lorsqu'un autre client demande au membre une évaluation de la même propriété. On peut penser, par exemple, à une situation dans laquelle un membre, qui a déjà procédé à 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, cette fois de la part de l'acheteur ou de son institution financière. Ce genre de situation peut être appelée une « représentation successive », mais également une « situation perdante » pour le membre.

18.3.6.i. Dans une telle situation, il est évident que le membre se trouve grandement contraint à confirmer au moins la valeur 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.

18.3.6.ii. Même si cette situation n'est pas problématique, il est possible que le premier client ait fourni des informations confidentielles qu'il ne veut pas divulguer au nouveau client. Si l'évaluateur n'inclut pas cette

18. Notes relatives à la pratique

information (qui peut être cruciale) 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, le membre devrait refuser le deuxième contrat de service s'il sait pertinemment que des informations confidentielles font partie du dossier initial. À tout événement, l'approbation préalable du premier client doit être obtenue par écrit avant de procéder à la deuxième évaluation.

- 18.3.7 Un conflit d'intérêts peut se produire, par exemple, si le membre, pendant la période qui s'écoule entre la date à laquelle un client lui confie un contrat de service et une certaine date ultérieure raisonnable suivant l'achèvement dudit contrat, se porte délibérément acquéreur du bien immobilier ou adopte une prise de position qui pourrait nuire à son jugement professionnel ou contreviendrait 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 :
- 18.3.7.i. le membre étudie soigneusement les faits et conclut 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
 - 18.3.7.ii. le membre 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
 - 18.3.7.iii. lors de cette divulgation, le membre accorde au client le droit de mettre fin au contrat de service; et
 - 18.3.7.iv. les faits relatifs à cette acquisition ou à cette nouvelle prise de position soient complètement et correctement décrits dans chaque rapport d'évaluation, écrit ou oral, produit dans le cadre du contrat de service d'évaluation.
- 18.3.8 En règle générale, chaque fois qu'un membre 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.
- 18.3.9 Afin d'éviter la perception de partialité ou de conflit d'intérêts, il est recommandé que le membre divulgue au client tout service professionnel lié au bien visé s'il y a lieu.

18.4 Contingence [v. 4.2.12, 5.11]

- 18.4.1 Un client peut faire appel à un membre, afin d'appuyer ses négociations visant à obtenir une évaluation plus basse aux fins des impôts fonciers ou un

18. Notes relatives à la pratique

dédommagement plus élevé en cas d'expropriation, par exemple.

18.4.1.i. Si aucune opinion formelle de la valeur n'a été entreprise, alors une entente relative à des honoraires conditionnels est permise dans un contrat de service de consultation, pourvu que tous les rapports écrits en fassent état.

18.4.1.ii. Si une opinion formelle de la valeur a été entreprise 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. (v. l'illustration dans la case 18.4.1.ii)

Case 18.4.1.ii ~ Honoraires conditionnels

Un membre fournit des services en matière de litige dans le but d'abaisser les évaluations foncières de biens immobiliers et augmenter les dédommagements en cas d'expropriation. En qualité de défenseur des intérêts, le membre fournit des services de consultation en marge des Normes relatives aux activités d'évaluation de biens immobiliers. Le membre peut agir comme défenseur et accepter des honoraires conditionnels, mais il doit divulguer cette contingence dans la certification de son rapport de consultation. Le membre ne doit pas déformer la nature de son rôle et indiquer qu'il agit comme évaluateur tenu d'être impartial, objectif et indépendant.

18.4.2 Les divulgations membre-courtier doivent être faites de façon appropriée, afin d'éviter toute confusion chez les utilisateurs prévus au sujet du rôle que le membre assume lorsqu'il agit comme courtier en immeuble ou en hypothèques plutôt que de formuler une opinion sur la valeur ou des recommandations dans le cas d'un service de consultation.

18.4.2.i. Une relation avec une agence sous-entend que la personne optimisera la position de son client. Les services professionnels sont offerts sur une base objective, impartiale et neutre lorsque le membre agit comme évaluateur, expert-conseil ou planificateur du fonds de réserve.

18.4.2.ii. Il faut s'assurer que le client comprenne bien cette distinction de manière à bien comprendre l'opinion ou le conseil offert.

18.4.2.iii. Les divulgations devraient être faites par écrit et le membre doit s'acquiescer de son obligation de s'assurer que le client est au courant que la couverture d'assurance offerte par le programme de l'ICE ne s'applique pas à ses activités à titre de courtier par une déclaration telle : « Cette opinion ne devrait pas être considérée comme une évaluation formelle de la valeur

18. Notes relatives à la pratique

marchande et elle n'est pas couverte par le Programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'Institut canadien des évaluateurs. »

18.5 Rapport [v. 6.2, 8.2, 10.1, 12.2, 14.2, 16.2]

- 18.5.1 Un membre devrait protéger sa signature électronique, peu importe le format dans lequel elle est conservée, y compris PDF, jpeg ou signature numérique sécurisée. La signature devrait être protégée par un mot de passe et ne devrait jamais être partagée sans le consentement du membre, peu importe l'urgence. Un membre ne devrait pas fournir sa signature électronique ou numérique et son mot de passe aux clients, sociétés de gestion d'évaluation ou employeurs. Si le membre doit donner accès à sa signature, il devrait avoir une entente écrite stipulant les situations où la signature peut être utilisée et celles où son produit original peut être modifié.
- 18.5.2 La signature électronique sur un rapport est tout aussi authentique et confère la même responsabilité qu'une signature à l'encre sur la copie papier d'un rapport.
- 18.5.3 Un membre devrait utiliser des lettres d'engagement comme contrat entre un membre et un client. Un exemple peut être trouvé ici : <https://aicanada.ca/fr/forms-templates/>
- 18.5.4 L'utilisation de rapports à l'état d'ébauche est permise. Cependant, le membre ne doit pas signer une ébauche de rapport puisque sa signature est une preuve personnalisée authentifiant le travail exécuté par le membre et par lequel le membre se rend responsable du contenu, des analyses et des conclusions du rapport. Une section ou un extrait à discuter peut être envoyé au client pour s'assurer de l'exactitude.
- 18.5.5 Les rapports à l'état d'ébauche devraient inclure :
- 18.5.5.i. une condition limitative précisant que le rapport est seulement valide que s'il porte une signature originale, déclarant ainsi qu'un rapport non signé n'est pas un rapport valide. [v. 18.24]
 - 18.5.5.ii. une lettre d'engagement avec le contrat de service indiquant les termes du contrat de service (c.-à-d., le nombre et la fréquence des ébauches de rapport, le calendrier de facturation, les modalités de l'ébauche et de sa distribution, etc.)
 - 18.5.5.iii. le mot ÉBAUCHE en filigrane sur chaque page et/ou dans l'en-tête.
 - 18.5.5.iv. un en-tête ou bas de page indiquant la date et la version de l'ébauche (p. ex., Ébauche #X en vigueur le jour/mois/année) sur chaque page pour indiquer à tout utilisateur, prévu ou potentiel, non seulement

18. Notes relatives à la pratique

que le rapport est une ébauche mais aussi d'identifier le version de l'ébauche dans le cas où il y a plusieurs.

18.5.5.v. partout où la valeur et la signature devraient apparaître (c.-à-d., conclusion, page de certification), une note d'ébauche devrait être insérée pour avertir tout lecteur que le rapport est à l'état d'ébauche

18.5.5.vi. dans le rapport final, un sommaire des changements apportés entre la dernière ébauche et le rapport final, s'il y a lieu.

18.5.5.vii. une lettre de fiabilité aux tierces parties, le cas échéant, qui doit indiquer le mandat de l'ébauche et ses limitations; et

18.5.5.viii. une lettre d'envoi avec chaque ébauche indiquant le mandat et les instructions données par le client de fournir une ébauche et dans quel but – cette note devrait figurer dans l'envergure des travaux de chaque ébauche de rapport.

18.5.6 Un « coût pour compléter » n'est pas un rapport d'inspection d'étape.

18.5.7 Le « coût pour compléter » devrait s'aligner avec le coût estimé des améliorations encore à faire, tel que précisé dans la méthode du coût du rapport original. Ceci ne fait pas référence à la valeur mais constitue une confirmation des données énumérées dans la méthode du coût du rapport original.

18.5.8 Le coût pour compléter peut être établi seulement à la date réelle de l'estimation de valeur dans le rapport original. De manière à fournir le coût estimé pour compléter après la date réelle, le membre devra réévaluer l'estimation de la valeur, ce qui devient un second contrat de service et peut être un contrat de service de mise à jour. Les coûts de construction ne sont pas statiques et, dans des marchés chauds ou des périodes de pénurie de main-d'œuvre qualifiée, les coûts de construction (c.-à-d., matériaux, main-d'œuvre, retards) peuvent augmenter considérablement en peu de temps. Par conséquent, le coût estimé pour compléter indiqué dans le rapport original pourrait changer à mesure que les travaux avancent.

18.5.9 Il est trompeur de présenter la valeur d'une amélioration partiellement complétée en déduisant simplement son coût pour compléter (ou le pourcentage qu'il représente) de la valeur totale comme si elle était complétée. [v. 2.59]

18.5.10 Plan de rapport narratif : Un exemple de plan d'un rapport narratif se trouve à la case 18.5.10. Le contenu de chaque section est dicté par les Règles et Commentaires de chaque Norme.

18. Notes relatives à la pratique

Case 18.5.10 ~ Plan de rapport narratif – Un exemple de plan de rapport narratif

Page titre

Partie un - Introduction

- 1.1 Lettre d'envoi
- 1.2 Table des matières
- 1.3 Résumé (devrait contenir les faits saillants et les conclusions importantes ainsi qu'une description narrative concise du contrat de service et de ses résultats.

Partie deux – Base de l'évaluation

- 2.1 Identification du client et des utilisateurs prévus
- 2.2 Utilisation prévue du rapport
- 2.3 Objectif du contrat de service
- 2.4 Évaluation des droits de propriété
- 2.5 Définition de la valeur et indiquer si la valeur est courante, rétrospective, prospective ou une mise à jour
- 2.6 Date réelle de la valeur
- 2.7 Envergure des travaux
- 2.8 Hypothèses et conditions limitatives ainsi que toutes conditions hypothétiques, hypothèses extraordinaires, conditions limitatives exceptionnelles et exceptions juridictionnelles applicables

Partie trois - Information factuelle

- 3.1 Identification du bien, y compris les renseignements relatifs au titre
- 3.2 Données sur la région, la municipalité et le quartier
- 3.3 Caractéristiques du site
- 3.4 Caractéristiques de l'immeuble et autres améliorations
- 3.5 Utilisation actuelle du bien
- 3.6 Valeur imposable et taxes
- 3.7 Historique des ventes et des inscriptions du bien à l'étude
- 3.8 Contrôles de l'utilisation des terres

Partie quatre - Analyses et conclusions

- 4.1 Caractéristiques du marché
- 4.2 Utilisation optimale du terrain comme s'il était vacant

18. Notes relatives à la pratique

- 4.3 Utilisation optimale du bien tel qu'amélioré
- 4.4 Méthodes d'évaluation et toutes exclusions
- 4.5 Analyse de la valeur du terrain
- 4.6 Méthode du coût et analyse
- 4.7 Méthode du revenu et analysés
- 4.8 Méthode de comparaison directe et analysés
- 4.9 Conciliation
- 4.10 Estimation de la valeur finale et analyse du délai d'exposition
- 4.11 Certification avec ou sans valeur selon le service professionnel et le mandat

Annexes

- Annexe A Cartes et plans pertinents
- Annexe B Documents pertinents, y compris la lettre d'engagement
- Annexe C Recherche des titres
- Annexe D Photographies

18.6 Client et utilisateurs prévus [v. 6.2.1, 8.2.1, 10.1.1, 12.2.1, 14.2.1]

18.6.1 Une déclaration semblable à celle qui suit est requise :

« Le présent rapport est destiné à l'usage exclusif de (nom du client) et de (noms des utilisateurs prévus). « Le présent rapport est destiné à l'usage des personnes nommées spécifiquement et toute autre utilisation est strictement interdite. Le membre n'est aucunement responsable de toute utilisation non autorisée du présent rapport. »

18.6.1.i. Exemples de nom d'utilisateur prévu acceptables :

- « Prêteur ABC »
- « Procureur D »
- « Société de condominium E »
- "Société de copropriété F »
- Agence (nom)
- Ville de (nom)

18. Notes relatives à la pratique

- Société (nom)

18.6.1.ii. Les types d'utilisateurs prévus tels « à déterminer », « à confirmer », « John Doe et ses prêteurs », « Jane Doe et ses subsidiaire », « John Smith et ses cessionnaires » ou autres références semblables ne sont pas acceptables. L'utilisation de noms ou types vagues et non définis d'utilisateurs prévus n'est pas permise.

18.6.1.iii. Le client est normalement l'utilisateur prévu du contrat de service.

18.6.1.iv. Lorsque l'utilisation prévue est un financement hypothécaire, le client et l'utilisateur prévu devraient être identifiés comme « Prêteur ABC »."

18.6.1.v. Lorsque le contrat de service est commandé par une compagnie de gestion en évaluation (CGE), le rapport peut identifier les CGE demandant le rapport dans la section « Demandé par » du rapport afin qu'il soit clair pour le lecteur que la CGE est ni le client, ni l'utilisateur prévu. Le client et l'utilisateur prévu doivent être identifiés par leur nom; exemple : « Prêteur ABC ».

18.6.1.vi. Lorsque l'utilisation prévue est un financement hypothécaire et le contrat de service est commandé par un courtier en hypothèques ou un emprêteur mais aucun prêteur n'a été identifié, seule une ébauche de rapport [18.5.4, 18.5.5 et 18.32.9] devrait être préparée.

18.6.2 La relation client-membre dure au moins jusqu'à l'achèvement de l'utilisation prévue de l'évaluation originale ou à la libération par le client original. Avant d'accepter le contrat de service d'un second client potentiel, le membre doit confirmer que l'utilisation prévue de l'évaluation originale a été complétée.

18.6.2.i. Les étapes suivies pour s'assurer qu'il n'existe pas de conflit d'intérêts doivent être indiquées dans la Certification.

18.6.3 On demande souvent aux membres d'autoriser l'utilisation d'un rapport par une tierce partie non prévue, c.-à-d., une partie autre que celle(s) prévue(s) au rapport original.

18.6.3.i. Il s'agit, dans la plupart des cas, d'une demande d'autorisation par le prêteur d'utiliser l'évaluation aux fins de souscription, quand le rapport original avait été préparé pour le propriétaire et/ou un autre prêteur.

18.6.4 Un membre peut autoriser l'utilisation d'un rapport par une tierce partie non prévue. Le membre devrait s'assurer que cette nouvelle partie est avisée des dates associées au rapport original afin qu'elle sache que la valeur, l'opinion ou la conclusion s'applique seulement à la date réelle, à toutes considérations

18. Notes relatives à la pratique

et hypothèses spéciales, au mandat donné par le client, etc., qui sont intervenus dans la conclusion sur la valeur.

- 18.6.5 Plus un rapport vieillit, moins il est pertinent à une tierce partie. Un membre devrait juger la pertinence du rapport et refuser de donner son autorisation si le rapport ne sera pas utile à une tierce partie. Il devrait être clair à l'utilisateur potentiel que d'importants changements peuvent toucher :
- 18.6.5.i. Le bien immobilier,
 - 18.6.5.ii. les conditions du marché, ou
 - 18.6.5.iii. certains autres facteurs qui sont intervenus depuis la production du rapport qui pourraient avoir une incidence marquée sur la conclusion.
- 18.6.6 Lorsqu'il fait face à une demande d'aider une tierce partie, l'évaluateur a le choix de :
- 18.6.6.i. rédiger une lettre de fiabilité; (exemple trouvé ici: <https://www.aicanada.ca/fr/forms-templates/>)
 - 18.6.6.ii. préparer un nouveau rapport pour le nouvel utilisateur prévu (à condition de ne pas être en conflit d'intérêts); ou
 - 18.6.6.iii. refuser d'autoriser qu'une tierce partie se fie à son rapport.
- 18.6.7 La prestation d'une lettre de fiabilité à une tierce partie maintient la susceptibilité à une réclamation. En reconnaissant formellement le droit d'une tierce partie de se fier à un rapport, un membre accorde à cette tierce partie le droit de faire une réclamation après s'être fiée au rapport.
- 18.6.8 La prestation d'une lettre de fiabilité est à la discrétion seule et absolue du membre. Si un membre décide d'émettre une lettre de fiabilité, cette dernière peut être assujettie à diverses mises en garde et, possiblement, au paiement d'un supplément aux honoraires.
- 18.6.9 Un membre devrait être au courant des répercussions de la prestation d'une lettre de fiabilité, y compris entre autres l'acceptation d'une responsabilité supplémentaire. Un membre devrait confirmer que les hypothèses et les faits présentés dans le rapport (p. ex., l'état du bâtiment, le profil des locataires, les locaux vacants, les loyers perçus, etc.) n'ont pas changé considérablement afin d'éviter tout malentendu et d'exposer le membre à une responsabilité.

Case 18.6.6 - A – Ébauches de rapport et lettre de fiabilité

9 étapes critiques concernant une ébauche de rapport et une lettre de fiabilité :

ÉBAUCHE

1. Identifier si la demande vient d'un agent ou d'un client

18. Notes relatives à la pratique

2. Identifier le client et l'utilisateur
3. Si l'utilisateur est temporairement inconnu, fournir seulement une ébauche de rapport selon 18.5.5
4. Fournir un rapport final seulement quand l'utilisateur est connu

FIABILITÉ

1. Identifier le nouveau client potentiel ou utilisateur potentiel qui veut se fier à votre rapport
2. Déterminer si une lettre de fiabilité suffit ou si un nouveau contrat de service est nécessaire.
3. Considérer les risques associés à une lettre de fiabilité
4. Obtenir une libération écrite des clients et utilisateurs antérieurs
5. Fournir la lettre de fiabilité et le rapport

Exemples de situations :

Ébauches de rapports pour courtier en hypothèques sans prêteur

Un membre reçoit une demande du Courtier en hypothèques A lui demandant de préparer un rapport d'évaluation aux fins de financement hypothécaire. À ce stade, le Courtier en hypothèques A n'a pas de prêteur et il demande au membre de préparer une ébauche de rapport à son nom. Le Courtier en hypothèques A peut être nommé dans le rapport sous « DEMANDÉ PAR/COMMANDÉ PAR » ou peut être nommé comme client.

Le membre rédige l'ébauche en conformité des NUPPEC <https://www.aicanada.ca/about-our-profession/cuspap/>. Plusieurs semaines s'écoulent avant que le Courtier en hypothèques A contacte le membre et lui demande d'envoyer le rapport à la Banque B comme prêteur. Le Courtier en hypothèques A et le membre identifieront alors la Banque B comme seul utilisateur prévu. Une fois autorisé par écrit, le membre peut envoyer le rapport final directement à la Banque B.

Lettre de fiabilité demandée par un courtier en hypothèques

Plus tard, le membre reçoit une mise à jour du Courtier en hypothèques A. La Banque B a décidé de ne pas prêter, mais la Banque C est prête à le faire. Il faut se rappeler que, le Courtier en hypothèques A étant le client du membre et la Banque B étant l'utilisateur prévu du membre, le membre a une responsabilité envers les deux.

Le membre devrait demander au Courtier en hypothèques A de lui fournir une libération de la Banque B déclarant qu'elle ne se fiera pas au rapport du membre. Le membre devrait obtenir du Courtier en hypothèques A l'autorisation écrite de fournir une copie du rapport au moyen d'une lettre de fiabilité au Prêteur C.

Une fois que le membre a émis la lettre de fiabilité, le Prêteur C devient un utilisateur prévu et le membre est responsable envers le Prêteur C et la Banque B, à moins que la responsabilité antérieure n'ait été annulée.

Hypothèque de deuxième rang

18. Notes relatives à la pratique

Maintenant, qu'arrive-t-il si un emprunteur ou le Prêteur E appelle le membre et lui demande de fournir le rapport aux fins d'une hypothèque de deuxième rang? Le membre a déjà évalué le bien pour un autre client et d'autres utilisateurs prévus.

Étant donné que la demande n'est pas venue du client du membre, le Prêteur E est un nouveau client potentiel. Le membre doit obtenir le consentement de son client original. Si le client donne son consentement, le membre peut choisir de prendre le Prêteur E comme nouveau client ou de lui fournir une lettre de fiabilité.

Lettre de fiabilité avec institution de crédit comme client

Le membre reçoit une requête d'une SGE lui demandant de préparer une évaluation aux fins de financement hypothécaire pour la Banque A. Le client et l'utilisateur prévu du membre est la Banque A parce que la SGE agit en qualité d'agent des prêteurs.

Plus tard, le membre reçoit une demande de lettre de confiance de la part de la SGE, du courtier ou de l'emprunteur parce que la Banque A a décidé de ne pas prêter mais que le Prêteur C est prêt à le faire.

Le membre devrait demander à la Banque A de lui fournir une libération déclarant qu'elle ne se fiera pas au rapport. Si la Banque B libère le membre de sa relation client-membre, le membre pourra fournir une copie du rapport au moyen d'une lettre de fiabilité au Prêteur C.

Lorsque le membre envoie une lettre de fiabilité, le Prêteur C devient un utilisateur prévu et le membre est responsable envers le Prêteur C à moins que la responsabilité antérieure n'ait été annulée.

En cours de route, si le client dit « non » et refuse de fournir une autorisation écrite qui libérerait le membre d'une relation client-membre, le membre ne peut fournir une lettre de fiabilité à un nouveau prêteur potentiel.

Si le membre ne peut pas dire à son client antérieur ou à un nouveau client qu'il a déjà évalué le bien, c'est là une indication qu'il ne devrait pas l'évaluer maintenant.

Considérer les risques

Avant de fournir une lettre de fiabilité, un membre devrait se poser les questions suivantes :

- Pourquoi l'utilisateur prévu original ne s'est pas fié à mon rapport pour autoriser le prêt?
- Qui est le nouveau client/utilisateur prévu potentiel?
- Le rapport a été préparé pour un financement d'hypothèque de premier rang mais on veut maintenant s'y fier pour accorder un financement d'hypothèque de second rang. Quel est le ratio prêt-valeur? Quel est le taux d'intérêt perçu par le nouveau prêteur? Se pourrait-il que l'emprunteur fasse défaut? Advenant qu'il fasse défaut, quelle est la probabilité de recouvrer la valeur marchande plus tard?
- Est-ce un contrat de service à risque élevé que je suis prêt à prendre?

18. Notes relatives à la pratique

Le membre devra leur donner instruction de communiquer avec le client et de lui demander de leur fournir une autorisation écrite pour libérer une copie du rapport.

Case 18.6.6 - B – Y a-t-il quelqu'un auquel le membre peut donner une copie du rapport?

Le propriétaire, qui était le client du Courtier en hypothèques A et qui a payé l'évaluation est insatisfait. Le propriétaire veut une copie de l'évaluation qu'il a payée. Étant donné que le propriétaire n'a jamais été le client du membre, le membre ne peut lui donner une copie de l'évaluation sans la permission écrite de son client.

18.7 Utilisation prévue d'une étude de fonds de réserve [v.12.2.2]

- 18.7.1 Certaines provinces exigent que les conseils d'administration de sociétés en condominium ou en copropriété rendent l'étude de fonds de réserve à des acheteurs potentiels d'unités d'habitation. Le membre devrait tenir compte de ces utilisateurs prévus additionnels et faire les commentaires appropriés de manière à ce que toutes les limitations placées sur la fiabilité des résultats du contrat de service soient comprises clairement par le lecteur du rapport.
- 18.7.2 Les études de fonds de réserve et les rapports de dépréciation sont normalement préparés pour des sociétés en condominium ou en copropriété en conformité des lois provinciales applicables
- 18.7.3 Les autres clients potentiels d'études du fonds de réserve peuvent être des individus ou organisations, y compris municipalités et autres autorités, étant propriétaires ou ayant contrôle de : centres communautaires, installations récréatives, coopératives, écoles, installations religieuses, résidences pour personnes âgées, installations de soins étendus, etc.
- 18.7.4 Dans certaines provinces, la loi exige que les sociétés en condominium ou en copropriété rendent l'étude disponible à d'autres parties qui ne sont pas les clients, tels les propriétaires d'unité, les courtiers immobiliers et les acheteurs potentiels. Bien que ces exigences législatives aient préséance sur les présentes normes, une partie qui reçoit une copie d'un rapport d'étude de fonds de réserve ou d'un rapport de dépréciation ne devient pas un utilisateur prévu à moins d'y être autorisée et d'être clairement identifiée par son nom et par écrit par le membre et le client.

18.8 Valeur [v. 2.59, 6.2.3, 14.2.3]

- 18.8.1 Un membre qui fournit des services professionnels pouvant faire l'objet d'un litige devrait rechercher la définition juridique exacte du terme « valeur » dans la juridiction où il rend ses services.

18. Notes relatives à la pratique

- 18.8.2 La valeur marchande peut être différente de la valeur du placement, de la valeur d'exploitation, de la valeur d'utilisation, de la valeur imposable, de la valeur assurable, de la valeur comptable, de la valeur de liquidation.
- 18.8.3 Un contrat de service d'évaluation portant sur l'estimation d'une valeur autre que la valeur marchande pourrait être trompeur s'il est préparé isolément sans faire référence à la valeur marchande.
- 18.8.4 Définitions acceptables de « valeur marchande » :
- 18.8.4.i. « Le prix le plus probable, à une date donnée, payé comptant ou en termes équivalents ou encore en termes spécifiques dévoilés, pour lequel les droits spécifiques d'une propriété se vendraient suite à une exposition raisonnable dans un marché compétitif, toutes les conditions requises pour une vente juste, entre un acheteur et un vendeur agissant prudemment, de manière compétente et à des fins personnelles, en assumant que ni l'un ni l'autre n'agit sous des contraintes indues. »
- 18.8.4.ii. « Le prix le plus probable qu'un bien devrait rapporter dans un marché concurrentiel et ouvert, à la date précisée, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant tous deux prudemment et en connaissance de cause et en supposant que le prix n'est pas déterminé par des facteurs indus. »
- 18.8.4.iii. La définition peut être étoffée par l'ajout de :
- 18.8.4.iv. Ce qui est implicite dans cette définition est le fait 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, au meilleur de leurs intérêts;
 - un délai raisonnable d'exposition 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; et
 - « 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. »
- 18.8.4.v. « La valeur marchande est le montant estimé auquel un actif ou un passif devrait s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur

18. Notes relatives à la pratique

consentant et un vendeur consentant 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. »

18.8.5 La valeur de vente forcée n'est pas une notion distincte de la valeur marchande, mais résulte de certaines conditions commerciales moins favorables au vendeur que celles décrites dans la définition de la valeur marchande.

18.8.5.i. Quand un membre effectue l'évaluation d'un bien en détresse, il doit avoir soin de ne pas en réduire la valeur simplement à cause de la situation. Si le prêteur demande une valeur pour vente rapide, le membre devrait dégager clairement la différence entre la valeur marchande courante selon les conditions normales du marché et la valeur proposée en précisant, compte tenu des conditions du marché, toute considération facilitant une vente rapide.

18.9 Envergure des travaux – Évaluation d'un bien immobilier [v. 6.2.4]

18.9.1 Le membre doit inclure dans chaque rapport au minimum les éléments de l'envergure des travaux indiqués ici <https://www.aicanada.ca/forms-templates/>, à moins qu'un élément ne soit clairement inapproprié et clairement impertinent.

18.10 Envergure des travaux – Contrat de service d'examen [v.8.2.6]

18.10.1 Dans un contrat de service d'examen, l'envergure des travaux est un aspect fondamental de l'examen, puisqu'elle détermine la nature et la profondeur de la recherche, des analyses, opinions et conclusions. Dans un contrat de service d'examen, l'envergure des travaux n'est pas uniforme à cause de la diversité des exigences des utilisateurs. Il est nécessaire de s'entendre avec le client au sujet de l'envergure du contrat de service avant d'entreprendre les travaux.

18.10.2 Dans les situations quasi-judiciaires ou judiciaires, chaque partie peut commander un rapport sur le bien à l'étude et embaucher un évaluateur pour effectuer un examen du rapport effectué par l'autre partie.

18.10.2.i. Les utilisations prévues des rapports d'examen comprennent, sans toutefois s'y limiter :

- Aider un avocat à préparer un contre-interrogatoire, à formuler ses questions, etc.
- Fournir des conseils sur les questions portant sur les normes de pratique professionnelle.

18. Notes relatives à la pratique

- Une partie retenant les services d'un autre membre pour examiner son propre rapport.
- Dans le cadre de la présentation de preuves orales d'expert.

18.10.3 Les rapports oraux sont une exigence commune aux fins de litige et constituent parfois la première étape dans un contrat de service pouvant compter plusieurs étapes. Le membre appelé à donner un rapport oral doit s'assurer que le client, l'utilisateur prévu et/ou le comité (juge) comprend l'envergure du contrat de service.

18.11 **Opinion sur la valeur rétrospective [v. 7.7.3]**

18.11.1 L'évaluation rétrospective est compliquée par le fait que le membre 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 le membre et le lecteur à mieux comprendre les conditions du marché à ladite date.

18.11.2 En préparant une évaluation rétrospective, l'information a posteriori ou après le fait ne devrait pas être utilisée, à moins que les données subséquentes ne soient cohérentes avec les données observées à la date réelle.

18.12 **Mise à jour [v. 7.7.5]**

18.12.1 Une pratique recommandée consiste à joindre le rapport original à la mise à jour pour le client.

18.12.2 Deux conditions devraient être respectées avant d'accepter un contrat de service de mise à jour :

18.12.2.i. Le client fait affaire avec le membre ou la firme d'origine; et

18.12.2.ii. Le délai entre la date réelle du rapport original et la date réelle de la mise à jour n'est pas démesurément long pour le type de bien immobilier visé. Toutes les méthodes d'évaluation utilisées dans le rapport original doivent être mises à jour à l'aide des nouvelles données.

18.12.3 Une mise à jour qui n'est pas autonome devrait préciser clairement :

18.12.3.i. qu'elle est une mise à jour du rapport original spécifié,

18.12.3.ii. les détails des modifications apportées au bien et à l'analyse depuis le rapport original et

18.12.3.iii. qu'une bonne compréhension de la mise à jour exige une lecture du rapport original dont une copie est soit jointe à la mise à jour, soit disponible à l'utilisateur prévu sur demande.

18.12.4 Le membre devrait déterminer si une hypothèse extraordinaire est nécessaire

18. Notes relatives à la pratique

pour l'adoption des résultats du contrat de service original.

18.12.5 La portée du contrat de service déterminera l'étendue de l'inspection (et des conditions limitatives requises) ou si une nouvelle inspection s'impose. En l'absence d'un consentement écrit du client et d'une condition limitative exceptionnelle, une réinspection est obligatoire. Dans une mise à jour, l'envergure des travaux peut différer de celle du contrat de service original. Il incombe au membre de s'assurer que l'envergure des travaux est suffisante pour fournir des résultats significatifs et valides.

18.12.6 Une mise à jour n'est pas une recertification de la valeur. [v. 7.7.5]

18.13 Délai d'exposition [v. 6.2.5, 14.2.5]

18.13.1 Le délai d'exposition devrait apparaître dans la section du rapport qui présente la discussion et l'analyse des conditions du marché et avec la conclusion sur la valeur finale.

18.13.2 Le délai d'exposition peut être exprimé comme échelle de temps.

18.13.3 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 le contrat de service d'évaluation. L'opinion peut être exprimée sous la forme d'une « échelle de temps » et peut se fonder sur un ou plusieurs des éléments suivants :

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

18.13.3.ii. renseignements recueillis dans le cadre d'une vérification des ventes; et/ou

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

18.13.4 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.

18.13.5 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.

18.13.5.i. Par exemple, il se peut qu'un immeuble de bureaux soit resté sur le marché pendant deux ans au prix de 2 000 000 \$, ce que les intervenants avisés sur le marché jugent déraisonnable.

18.13.5.ii. Puis, le propriétaire a réduit ce prix à 1 600 000 \$ et a commencé à

18. Notes relatives à la pratique

recevoir des offres, qui ont permis de conclure une vente à 1 400 000 \$ six mois plus tard. Bien que le délai réel d'exposition ait été de 2,5 ans, le délai d'exposition à la fourchette des valeurs entre 1 400 000 \$ et 1 600 000 \$ serait de six mois.

18.13.5.iii. La réponse à la question « Quel est le délai d'exposition raisonnable? » devrait toujours être en réponse 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.

18.13.6 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.

18.13.7 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.

18.14 Caractéristiques du bien [v., 6.2.8, 7.9, 12.2.4, 14.2.8]

18.14.1 On peut préciser le bien immobilier évalué, 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.

18.14.1.i. 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.

18.14.1.ii. On devrait mettre en évidence tous les aspects exceptionnels et les contrastes entre le bien visé et la vocation des immeubles voisins.

18.14.1.iii. On devrait préciser toutes les hypothèses relatives au type de propriété, y compris fief simple, condominium, tenure à bail.

18.14.2 Il faut normalement effectuer une recherche de titres pour connaître les caractéristiques cadastrales et les restrictions qui peuvent influencer sur la valeur

18. Notes relatives à la pratique

du bien. (Voir les conditions limitatives exceptionnelles.) Lorsque l'utilisation prévue comprend un litige, des recherches de titres devraient également être effectuées pour des biens 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. 7.9, 18.26]

- 18.14.3 Une étude du fonds de réserve doit préciser le type de bien immobilier examiné (p. ex. maison en rangée en copropriété, appartement en condominium, immeuble à quai en copropriété, maison flottante, place de stationnement, condominium de terrain nu, condominium d'éléments communs, condominium récréatif). Si une étude du fonds de réserve vise autre chose qu'un condominium ou une copropriété, le rapport devrait décrire le bien immobilier en conséquence (p. ex. coopérative, structure de bureaux, installation institutionnelle, infrastructures et améliorations municipales, organisation sans but lucratif, etc.).

18.15 Conditions nuisibles [v. 2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]

- 18.15.1 Lorsque des spécialistes compétents ont documenté l'existence de conditions nuisibles et ont estimé les coûts de rétablissement ou de conformité, un évaluateur peut être en mesure de formuler une opinion de la valeur « telle quelle » et devrait être au courant ou comprendre et correctement utiliser les méthodes et techniques reconnues pour produire une évaluation crédible.
- 18.15.2 La valeur d'un bien immobilier atteint de conditions nuisibles (p. ex., contaminé) peut ne pas être mesurable en déduisant tout simplement l'estimation des coûts de rétablissement ou de conformité du montant établi de la valeur comme si celle-ci n'était pas affectée. D'autres facteurs peuvent influencer la valeur, y compris un impact positif ou négatif sur la mise en marché (stigmatisme) et la possibilité d'une modification de l'utilisation optimale.
- 18.15.3 Un membre est souvent appelé à fournir des services professionnels pour des biens immobiliers contaminés dans diverses circonstances :
- 18.15.3.i. Valeur « TELLE QUELLE » : dans son état contaminé, où la contamination est connue et révélée au membre. Il peut exister ou non un rapport d'une tierce partie compétente ou d'un professionnel accrédité décrivant en détail la contamination et/ou le rétablissement requis et les coûts de redressement.
- 18.15.3.ii. Valeur « COMME SI REDRESSÉE » : lorsqu'il peut y avoir ou non un professionnel en tierce partie qui établit les coûts de redressement. Ceci peut aussi inclure ou non une surveillance en continu si nécessaire.
- 18.15.3.iii. Valeur « TELLE QUELLE » lorsque la contamination est inconnue ou

18. Notes relatives à la pratique

apparente au membre. C'est la situation la plus commune.

- 18.15.4 Un rapport sur la valeur « TELLE QUELLE » exige que le membre enquête sur le marché, cherchant des ventes de biens comparables au bien visé ayant des attributs, désavantages ou inachèvements semblables ou presque semblables à ceux du bien visé.
- 18.15.5 Pour estimer la valeur marchande d'un bien dont la construction est incomplète, les ventes comparables utilisées devraient avoir les mêmes influences. Le marché a rarement des propriétés similaires avec les mêmes influences ou le même niveau de travail incomplet dans la même mesure que le bien visé, à savoir les mêmes éléments d'inachèvement.
- 18.15.6 Pour une structure incomplète, les coûts estimés d'un entrepreneur ne sont que la première étape. Il est incorrect d'estimer la valeur « telle quelle » en déduisant simplement le coût d'achèvement de la valeur marchande achevée car cette procédure mathématique ne tient pas compte du profit, de la perte, du risque, de la stigmatisation et de l'incapacité d'assurer ou de financer de manière conventionnelle, un bien qui est en construction/démolition. Ces facteurs et coûts devraient être pris en compte en sus de la soumission d'un entrepreneur.
- 18.15.7 Un membre doit bénéficier d'un soutien du marché pour les ajustements à faire en fonction des composants incomplets.
- 18.15.8 Services de consultation : Dans la préparation de rapports visant à estimer la diminution de valeur d'un bien immobilier, un membre devrait toujours inclure les sections spécifiques des NUPPEC, de manière à ce que le lecteur du rapport sache ce que l'évaluateur peut et ne peut pas faire. En ce qui a trait à la fiabilité du rapport d'un professionnel environnemental qualifié, le membre devrait toujours inclure une condition limitative exceptionnelle précisant que le membre s'est appuyé sur le rapport du professionnel environnemental qualifié et que son opinion sur la diminution de la valeur du bien est l'estimation fournie par le professionnel environnemental qualifié. De plus, advenant que l'opinion du professionnel environnemental qualifié s'avère sujette à changement ou erronée, l'estimation de la diminution de valeur du bien est invalide.
- 18.15.9 Les services indépendants de consultation environnementale ne sont pas définis comme des services professionnels dans les NUPPEC et dans le Programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'ICE. [v. 2.47].
- 18.16 Reconnaissance des conditions nuisibles [v. 2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]**
- 18.16.1 Un membre est un observateur formé et possédant l'expérience de

18. Notes relatives à la pratique

l'immobilier, mais la reconnaissance, la détection ou l'évaluation des conditions nuisibles vont souvent au-delà de son expertise. S'il apprend l'existence de conditions nuisibles suite à une divulgation du client et/ou de faits connus avant d'accepter le contrat de service, le membre devrait consigner cette observation dans son rapport. En suivant une liste de vérification dans le cadre de ce processus, le membre devrait répondre uniquement aux questions auxquelles il peut répondre de façon compétente, compte tenu des limites de ses connaissances dans le domaine particulier. Tout défaut de mentionner des conditions nuisibles connues dans un rapport peut mener à la production d'un rapport trompeur.

18.17 Estimation des coûts de rétablissement et de conformité [v.2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]

18.17.1 L'estimation des coûts de rétablissement et de conformité fait appel à de vastes connaissances et à une expérience qui vont au-delà de celles de la plupart des membres. Ces estimations sont habituellement préparées par des experts-conseils bien versés dans le domaine des exigences fédérales et locales et qualifiés pour évaluer et mesurer les matériaux et/ou les méthodes requises pour assurer le rétablissement ou la conformité. D'autres professionnels qui œuvrent dans le domaine des responsabilités juridiques et l'exploitation d'entreprises peuvent également participer au processus d'estimation des coûts. Un membre peut raisonnablement se fier aux conclusions et opinions des spécialistes du secteur de l'estimation des coûts de rétablissement et de conformité.

18.18 Opinions de la valeur pour les clients de propriétés contaminées [v.2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]

18.18.1 Plusieurs clients font souvent appel simultanément à des experts dans plusieurs disciplines et prennent des décisions suite à la comparaison des conclusions formulées par ces experts. Les clients peuvent demander à un membre d'évaluer une propriété qui est effectivement ou qui est censée être influencée par des conditions nuisibles moyennant la condition hypothétique qu'elle ne l'est pas. Un membre peut invoquer cette hypothèse extraordinaire lorsque :

18.18.1.i. l'évaluation résultante n'est pas trompeuse;

18.18.1.ii. le client a été mis au courant de l'hypothèse; et

18.18.1.iii. la condition hypothétique a été divulguée conformément aux présentes normes. [v. 6.2.10]

18. Notes relatives à la pratique

18.19 Moisissure [v. 2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]

18.19.1 La moisissure provient de la croissance d'organismes microscopiques occasionnés par l'humidité. Dans une structure, elle résulte d'un échec de la construction ou d'un élément particulier. Les causes peuvent inclure : fuite par la toiture, les fenêtres ou le revêtement (étanchéité, charpente, calfeutrage); fuite d'air (conception, construction, conduits); fuite de la plomberie (services publics de l'édifice, unités individuelles); ventilation qui laisse à désirer, diffusion de la vapeur, condensation de CVC (systèmes de collecte, de drainage); et/ou ponts thermiques (isolation discontinue); etc.

18.20 Installations de culture [v. 2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]

18.20.1 Les installations de culture sont des propriétés utilisées pour cultiver ou vendre de la marijuana légalement ou illégalement. Les opérations de culture peuvent entraîner des conditions humides qui peuvent causer des dommages à une propriété semblables à ceux attribuables à la moisissure et/ou peuvent également entraîner une stigmatisation. Si le membre prend connaissance d'une opération de culture actuelle, historique ou adjacente dans le cadre d'un contrat de service, il devrait le noter comme observation dans le rapport. Le membre ne devrait répondre qu'aux questions auxquelles le membre peut répondre avec compétence dans les limites de son expertise particulière. Si une condition hypothétique ou une condition limitative ne sont pas appropriées ou si le membre n'a pas la compétence pour traiter les installations de culture, il devrait refuser le contrat de service.

18.21 Fraction d'intérêt, segment physique ou propriété partielle [v. 6.2.8]

18.21.1 Un membre n'a généralement pas à évaluer l'ensemble d'un bien (ou de la plus grande parcelle) lorsque l'évaluation a pour objet une petite partie du bien. Le membre a le fardeau de la preuve d'établir si le contrat de service pourrait être trompeur ou ambigu sans évaluer l'ensemble du bien.

18.21.2 L'évaluation d'une partie du bien dans le cadre d'une expropriation peut obliger à tenir compte de la « plus grande parcelle » et de l'effet préjudiciable (baisse de la valeur du reste du bien). [v. 7.11.6]

18.22 Attributs juridiques [v. 2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]

18.22.1 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 du fonds de réserve, les évaluations 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

18. Notes relatives à la pratique

dans le même complexe puisse atténuer certaines de ces préoccupations, il faut accorder une attention particulière au choix de ventes à l'extérieur dudit complexe.

18.23 Inspection du bien visé [v. 2.15, 6.2.8, 12.2.4, 14.2.8]

- 18.23.1 L'inspection d'un membre devrait, au minimum, être suffisamment approfondie pour :
 - 18.23.1.i. décrire convenablement le bien immobilier dans le rapport d'évaluation;
 - 18.23.1.ii. élaborer une opinion sur l'utilisation optimale, lorsque cette opinion est nécessaire et appropriée; et
 - 18.23.1.iii. faire des comparaisons significatives dans l'évaluation du bien.
- 18.23.2 Un contrat de service doit indiquer qu'une inspection n'est pas l'équivalent d'une inspection par des tiers tels qu'un architecte, un ingénieur, un inspecteur en bâtiment agréé, un plombier, un électricien, un charpentier, des experts en chauffage/climatisation ou d'autres spécialistes autorisés. La portée de l'inspection est reconnue comme une « observation visuelle par visite » ou « visite de site ».
- 18.23.3 Un contrat de service devrait indiquer, à moins d'être indiqué par d'autres, qu'une observation ordinaire n'inclut pas :
 - 18.23.3.i. visualisation des espaces sanitaires;
 - 18.23.3.ii. visualisation des espaces de grenier;
 - 18.23.3.iii. enlèvement de dalles de plafond;
 - 18.23.3.iv. enlèvement de tous revêtements muraux;
 - 18.23.3.v. couvre-fenêtres;
 - 18.23.3.vi. accès aux toits;
 - 18.23.3.vii. confirmation que les systèmes hors-saison sont en état de fonctionner;
 - 18.23.3.viii. enlèvement des couvercles de puits, accès à l'infrastructure/installations souterraines;
 - 18.23.3.ix. enlèvement des buissons ou tout autre matériau placés sur les murs intérieurs/extérieurs;
 - 18.23.3.x. test des capacités d'écoulement/débit/pression;
 - 18.23.3.xi. accès aux installations/systèmes de chauffage central et unités de

18. Notes relatives à la pratique

climatisation;

18.23.3.xii. visualisation des fosses septiques;

18.23.3.xiii. enlèvement des panneaux électriques et plaques de recouvrement;

18.23.3.xiv. déplacement des meubles et appareils ménagers pour voir les murs et planchers;

18.23.3.xv. visualisation des zones verrouillées ou privées; et

18.23.3.xvi. visualisation de la présence ou pénétration de termites, insectes ou autre vermine.

18.23.4 Un membre doit inspecter personnellement le bien visé ou identifier une condition limitative exceptionnelle s'il ne l'a pas fait. Il y a des situations où les inspections intérieures et/ou extérieures ne sont pas possibles à la date réelle de l'évaluation. Par exemple, les inspections ne sont pas physiquement possibles lorsque :

18.23.4.i. les améliorations ont été détruites ou enlevées ou qu'elles ne sont pas encore bâties,

18.23.4.ii. il s'agit d'une évaluation rétrospective ou prospective ou

18.23.4.iii. l'accès est refusé ou impossible.

18.23.5 Une inspection basée sur des photographies, vidéos ou images aériennes ou autres n'est pas considérée comme une inspection personnelle.

18.23.6 Un membre ne peut produire un rapport de service professionnel crédible 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, l'envergure des travaux ou les instructions du client) pour avoir accès à l'information sur les caractéristiques physiques ou qu'il ne peut pas se la procurer auprès de tiers fiables, le membre a l'obligation d'obtenir les renseignements nécessaires pour préparer son rapport avant de poursuivre son contrat de service ou d'y renoncer.

18.23.7 Pour obtenir des renseignements au sujet du bien visé, on peut consulter les mêmes sources que celles dont on s'est servi dans la recherche et la vérification des données comparables. Une évaluation faite sans inspection intérieure ni inspection complète de l'extérieur par le membre est soumise aux normes qui s'appliqueraient si le membre avait fait une inspection personnelle complète.

18.23.8 L'exemple cité dans la case 18.23.8 illustre le libellé d'une condition limitative

18. Notes relatives à la pratique

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.

Case 18.23.8 Exemple d'une condition limitative exceptionnelle : Inspection sommaire

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 fins 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.

Les caractéristiques physiques utilisées pour élaborer cette évaluation se fondent aussi sur les relevés d'évaluation foncière de (préciser l'administration) et sur l'information du service d'inscription multiple de (indiquer la source). 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 aussi 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.

18.24 Hypothèses et conditions limitatives [v. 6.2.9, 8.2.7, 10.1.8, 12.2.9, 14.2.9]

18.24.1 Les hypothèses et les conditions limitatives ordinaires sont habituellement regroupées dans une section distincte du rapport. Bien qu'elles puissent s'appliquer à la plupart des contrats de service, le membre doit éviter de copier-coller et d'utiliser des énoncés passe-partout sans les adapter au contrat de service courant. Exemples d'hypothèses et de conditions limitatives ordinaires :

18.24.2.i. Hypothèses ordinaires

- fiabilité des sources de données;
- conformité aux règlements gouvernementaux;
- financement normal;

18. Notes relatives à la pratique

- titre négociable;
- aucune lacune dans les améliorations;
- capacité portante du sol;
- aucun empiètement;
- diligence des utilisateurs prévus.

18.24.2.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;
- divulgation pour un examen par des pairs peut être requise;
- estimations de coût non valables aux fins des 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.

18.25 Hypothèses extraordinaires et conditions hypothétiques [v. 6.2.9, 6.2.10, 8.2.7, 10.1.8, 10.1.9, 12.2.9, 12.2.10, 14.2.9, 14.2.10]

- 18.25.1 Des hypothèses extraordinaires et des conditions hypothétiques peuvent s'appliquer peu importe si le contrat de service sert à formuler une opinion sur la valeur rétrospective, actuelle, prospective ou mise à jour.
- 18.25.2 Les hypothèses extraordinaires supposent au préalable, des faits incertains à l'égard de l'information à caractère matériel, juridique ou financier du bien visé ou encore des conditions étrangères à ce bien, par exemple la conjoncture ou les tendances du marché ou encore l'intégrité des données utilisées dans l'analyse.
- 18.25.3 Les hypothèses extraordinaires (conditions hypothétiques) supposent comme

18. Notes relatives à la pratique

faits simulés mais faux de l'information à propos des caractéristiques matérielles, juridiques ou financières du bien visé ou des conditions extérieures.

Case 18.25.3 – Exemples d'hypothèses extraordinaires et de conditions hypothétiques

Hypothèses extraordinaires

- absence de contamination, lorsqu'il y a probabilité de contamination;
- présence inconnue ou incertaine d'un égout sanitaire municipal;
- 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 et/ou à l'extérieur

Conditions hypothétiques

- absence de contamination, lorsqu'il y a contamination;
- présence d'un égout sanitaire municipal alors qu'il n'y en a pas;
- zonage résidentiel présumé alors qu'un zonage agricole est en place;
- nouveau zonage obtenu alors que ce n'est pas le cas;
- bien présumé rénové alors que le bien est à son état original
- réparations ou améliorations ont été achevées;
- exécution d'un bail en suspens;
- projet d'expropriation ignoré;
- évaluation prospective
- mise en marché des unités en agrégats (vente au détail) ou en vrac (vente en gros).

18.25.4 Une hypothèse extraordinaire est requise pour chaque condition hypothétique.

18.25.5 Lorsqu'on invoque des conditions hypothétiques, le lecteur doit comprendre clairement que la condition du bien visé n'existe pas à la date de l'évaluation, et l'analyse effectuée pour établir l'opinion de valeur repose sur une hypothèse (p. ex., la question des 5 acres selon laquelle le bien est supposé être une habitation sur 5 acres alors qu'en fait, ce n'est pas le cas).

18. Notes relatives à la pratique

18.25.6 Le membre devrait fournir l'intégralité de toute hypothèse extraordinaire ou condition limitative exceptionnelle sous les opinions ou conclusions dans le rapport ainsi que dans la certification. Si cela n'est pas pratique lorsqu'il existe un nombre important d'hypothèses extraordinaires ou de conditions limitatives exceptionnelles, il peut être approprié de fournir une référence en vertu des opinions ou conclusions à l'endroit où une hypothèse extraordinaire ou une condition limitative exceptionnelle peut être trouvée dans le rapport.

Case 18.25.6 – Référence à des hypothèses extraordinaires - Exemple

Quand on pose l'hypothèse extraordinaire que les sols peuvent supporter l'aménagement prévu, la déclaration « les sols peuvent supporter l'aménagement prévu » sans hypothèse extraordinaire peut porter à confusion.

Il est plus approprié de dire « une hypothèse extraordinaire du présent rapport est que les sols peuvent supporter l'aménagement prévu ».

18.25.7 Les hypothèses modifieraient, si elles s'avéraient fausses, les opinions et conclusions d'un membre. Quand le membre détermine l'importance d'une hypothèse et la nécessité d'en faire une hypothèse extraordinaire, il devrait considérer l'affaire dans le contexte d'une opération à valeur marchande entre vendeur hypothétique et acheteur hypothétique. Quand ces derniers entreprennent leur diligence raisonnable, est-ce que l'hypothèse que vous posez changerait fondamentalement les conditions de l'achat à un point tel que les négociations devraient reprendre au point de départ ou suffirait-il d'apporter une modification mineure? Si le premier est le cas, une Hypothèse Extraordinaire devrait être faite.

Case 18.25.7 – Exemples d'hypothèses et d'hypothèses extraordinaires

- Les dossiers de l'impôt ou les plans de l'immeuble indiquent que la superficie d'un logement individuel est de 5 000 pi.², mais lors de votre inspection, vous mesurez le logement et obtenez une superficie de 5 050 pi.². Ceci peut exiger un ajustement au prix sans toutefois modifier fondamentalement la transaction. Cependant, si vous obtenez une superficie de 7 000 pi.², il faudra probablement réviser toute l'entente; dans cette situation, il serait prudent d'invoquer une hypothèse extraordinaire quant à la superficie analysée dans le rapport.
- Le membre est au courant que le bien visé, un terrain industriel vacant et non aménagé, est situé dans une région où les sols exigent d'importants travaux de préparation du site. Si les biens comparables que vous utilisez se trouvent dans cette région, une simple hypothèse que le terrain en objet a des caractéristiques de sol semblables à celles des terrains voisins suffirait généralement parce que les conditions du sol ont probablement été prises en compte dans le prix d'achat des comparables. Toutefois, si on vous informe que les

18. Notes relatives à la pratique

conditions du sol pourraient être encore pire que dans le voisinage, sans que cette information soit confirmée, il serait plus prudent d'invoquer une hypothèse extraordinaire.

18.26 Conditions limitatives exceptionnelles [v.6.2.9, 8.2.7, 10.1.8, 10.1.9, 12.2.9, 14.2.9]

18.26.1 Exemples de conditions limitatives exceptionnelles :

- exclusion d'une méthode d'évaluation pertinente; [v. 6.2.15]
- aucune inspection intérieure des améliorations visées; [v. 18.23.4]
- aucune recherche de titres; [v. 7.9.1.v]
- aucune assurance responsabilité. [v. 4.2.1]

18.26.2 Des conditions limitatives sont inacceptables dans tout contrat de service où elles :

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

18.26.3 La pratique de l'évaluation exige une capacité rudimentaire pour interpréter les documents légaux (p. ex. titres) propres à l'immobilier. Le membre n'a habituellement pas la compétence d'un avocat et devrait donc s'abstenir de commenter les choses légales autres que celles généralement requises dans le processus d'évaluation. [v. 7.9.1.v]

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

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

18.26.5.i. Si un bail doit être ignoré puisque le contrat de service porte sur un intérêt en fief simple et non une tenure à bail, il y a lieu d'adopter une hypothèse extraordinaire [condition hypothétique].

18.26.5.ii. Les rapports qui tiennent compte des baux en vigueur devraient préciser que leurs conclusions représentent la valeur libre de baux et

18. Notes relatives à la pratique

non simplement la valeur marchande du bien.

Case 18.26.4 – Fief simple ou tenure à bail

Le terme « fief simple » est utilisé couramment, même s'il existe rarement car la plupart des immeubles de placement sont grevés ou loués à bail.

Un membre devrait déterminer si l'évaluation en fief simple (non grevée d'un bail), de frais de location ou d'intérêt à bail est la plus appropriée pour le client qui peut être un locateur, un locataire, un investisseur ou un prêteur.

Si le contrat de service nécessite une valeur basée sur le bail existant et le loyer contractuel, il s'agit généralement d'une valeur de location louée.

Si le contrat de service nécessite une valeur basée sur les loyers du marché ou économiques, il s'agit généralement d'une valeur en fief simple.

Des ressources sont disponibles pour aider un membre à déterminer les valeurs en fonction de différents intérêts. Un membre peut trouver que les intérêts sur les frais de location à bail sont équivalents à ceux en fief simple parce que le contrat de location est un intérêt de bien personnel qui s'ajoute au groupe de droits, plutôt que d'en être retiré. Pour un exemple concret, considérez la différence entre deux grands magasins identiques - un magasin sombre/vacant (en fief simple) et un autre loué (en location à bail).

18.27 Contrôles de l'utilisation des terres [v. 6.2.11, 14.2.11]

- 18.27.1 On devrait tenir compte des contrôles de l'utilisation des terres 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.
- 18.27.2 Une utilisation non conforme (illégale) devrait être évaluée conformément à la définition de l'utilisation optimale employée dans le rapport, qui désigne généralement (ou présume) une utilisation permise selon la loi. Seuls les cas où l'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.
- 18.27.3 Si le Membre ne tient pas compte des améliorations illégales, l'évaluation

18. Notes relatives à la pratique

devra être fondée sur la condition hypothétique selon laquelle les améliorations illégales n'existent pas alors qu'elles existent effectivement. Pour évaluer, dans son état « tel quel », un bien ayant des améliorations illégales, l'évaluation doit refléter le coût pour remédier à l'illégalité, c'est-à-dire supprimer les améliorations illégales ou obtenir la permission légale. L'obtention de la permission légale pourrait inclure la mise à niveau des améliorations afin qu'elles se conforment aux codes du bâtiment et le paiement des frais ou des amendes. S'il existe un marché pour l'utilisation illégale, les prix payés ne représentent pas nécessairement la valeur marchande parce que la valeur marchande est basée sur l'utilisation optimale d'un bien et l'utilisation optimale est basée sur une utilisation légale.

- 18.27.4 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 définitive, ainsi que dans l'exposé sur l'utilisation des terres et dans l'analyse sur l'utilisation optimale.
- 18.27.5 Dans le contexte d'un changement à l'utilisation des terres, si les éléments sociétaux (p. ex., opposition du quartier ou de groupes de pression) ou politiques (p. ex., exigence de contributions financières) sont si imposants qu'un changement dans les contrôles de l'utilisation des terres n'est pas pratique, le membre risquerait d'induire le lecteur en erreur s'il concluait qu'un tel changement d'utilisation des terres est l'utilisation optimale. Toutes ces pressions peuvent avoir une incidence sur un bien, mais si, en définitive, des biens comparables ont été modifiés, il serait raisonnable de supposer la même chose pour le bien visé, moyennant des réserves concernant les incertitudes et leur incidence sur la valeur.

18.28 Utilisation optimale [v. 6.2.13]

- 18.28.1 L'estimation de l'utilisation optimale (UO) 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 le membre sélectionnent l'information sur les transactions comparables conclues sur le marché.
- 18.28.2 Un membre tient compte de l'UO du bien « comme si vacant », distinctement de l'UO du bien « tel qu'amélioré ». Il en est ainsi parce que l'UO du site comme si vacant et disponible pour la mise en valeur détermine la valeur du terrain, même si l'amélioration existante du bien ne représente pas l'UO du site.
- 18.28.3 L'UO 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

18. Notes relatives à la pratique

coordination. La conclusion suppose que la parcelle de terrain est vacante ou qu'elle peut être libérée en démolissant toutes les améliorations bâties.

- 18.28.4 Pour déterminer l'envergure de la pratique d'un membre CRA qui entreprend un contrat de service, le test porte sur l'UO – *réelle ou présumée* – du bien faisant l'objet de l'évaluation.

Case 18.28.4 – Envergure d'un CRA - Exemples

Quadruplex sur un site de 12 unités

Un client possède 12 immeubles quadruplex sur une parcelle d'un seul titre. Bien que l'un des quadruplex puisse être considéré comme « un logement ou bien ne contenant pas plus de quatre (4) unités de logement familial autonomes » (définition dans NUPPEC 5.4.5), il s'agit en réalité d'une propriété de 48 unités nécessitant un cosignataire AACI.

Un membre désigné CRA peut être en mesure d'évaluer un quadruplex selon l'hypothèse extraordinaire (condition hypothétique) selon laquelle l'immeuble a été subdivisé de la plus grande parcelle à la date réelle, mais il devrait être très clair que l'estimation hypothétique finale de la valeur marchande actuelle du quadruplex ne doit pas être multipliée par 12 pour arriver à une estimation de la valeur marchande actuelle de l'ensemble du projet.

De même, il est inapproprié d'évaluer une seule unité dans un projet de condominium et de laisser croire que le client peut multiplier cette valeur pour arriver à une estimation de la valeur totale de l'ensemble du projet de condominium.

Établissement de soins pour bénéficiaires internes

On demande à un membre désigné CRA d'évaluer un établissement de soins pour bénéficiaires internes. Le bâtiment dispose de 12 chambres, deux cuisines et plusieurs espaces habitables, ainsi que des aménagements pour le personnel de soins. On ne peut pas justifier qu'il s'agit « vraiment d'une grande maison » à la portée d'une désignation CRA. Il doit y avoir des preuves raisonnables pour soutenir que l'utilisation optimale est celle d'une unité de logement familiale autonome plutôt que d'un établissement de soins. Il est recommandé de faire réviser et cosigner le rapport par un AACI.

Site vacant

On demande à un membre désigné CRA d'évaluer un site vacant de 12 000 pieds carrés à l'angle de deux artères principales. Le zonage indique que le développement devrait être réservé aux logements unifamiliaux.

Étant donné la taille de cette parcelle et son emplacement à l'angle de deux artères principales, il est important d'examiner attentivement l'utilisation optimale du site, qui peut être l'aménagement d'un petit projet d'appartements, de plusieurs maisons, d'un petit développement commercial ou d'un immeuble à usage mixte.

18. Notes relatives à la pratique

Si l'acheteur le plus probable du site est un promoteur qui demandera que le zonage soit modifié pour permettre un autre type de projet, un AACI devrait cosigner le rapport. Le critère permettant de décider si un contrat de service est de la compétence d'un CRA est l'utilisation optimale et, dans cet exemple, la présence de grandes artères rend ce site peu propice à des habitations unifamiliales.

Quintuplex

On demande à un membre désigné CRA d'évaluer un triplex. Or, lors de l'inspection du bien, le membre découvre qu'il s'agit vraiment d'un quintuplex, car il y a deux unités de logement vacantes au sous-sol. Le client informe le membre que les conditions doivent être retirées pour demain puisqu'il s'agit simplement d'un sous-sol fini et que les unités sont vacantes.

Le critère applicable est l'utilisation optimale et non les souhaits du client ou du propriétaire. Certains appartements peuvent avoir été installés sans autorisation et ne sont pas légalement autorisés. Le membre désigné CRA devrait refuser ce contrat de service ou demander à un AACI de cosigner le rapport.

Immeuble à usage mixte

On demande à un membre désigné CRA d'évaluer un bâtiment vacant de deux étages. Le rez-de-chaussée avait déjà servi à un usage commercial et le deuxième étage contient un appartement résidentiel. L'utilisation prévue de l'évaluation est « seulement un refinancement ». Le membre doit considérer si le zonage permet un usage résidentiel et déterminer l'utilisation optimale du rez-de-chaussée. Un petit immeuble avec rez-de-chaussée commercial et appartement à l'étage doit être cosigné par un AACI.

Vignoble

On demande à un membre désigné CRA d'évaluer un vignoble de 20 acres avec maison d'habitation. Si une condition hypothétique est posée correctement afin d'exclure le potentiel de production de revenu, ce contrat de service peut être dans la portée d'un CRA si l'utilisation prévue est un financement hypothécaire. Si l'utilisation prévue n'est pas un financement hypothécaire, le rapport doit être cosigné par un AACI.

Terrain agricole ou forestier

On demande à un membre désigné CRA d'évaluer une parcelle de 160 acres de terrain agricole ou forestier. Si le zonage ne permet pas une utilisation résidentielle, le rapport doit être cosigné par un AACI.

- 18.28.5 Le fait de détenir une autre désignation d'une autre organisation ne permet pas à un membre d'exécuter des contrats de service qui ne sont pas permis en vertu des NUPPEC. Un membre ne peut mettre de côté sa désignation de l'ICE

18. Notes relatives à la pratique

pour exécuter des contrats de service hors de sa portée ou en marge des services professionnels. [v. 5.4]

18.28.6 Voici des questions-clés auxquelles voudra réfléchir un membre relativement à la détermination de l'UO – réelle ou supposée – du bien à évaluer.

Case 18.28.6 – Étendue de la pratique d'un membre CRA	
En passant par les NUPPEC	En termes simples
Quel est le but de l'évaluation?	Définir la valeur. Quelle valeur est estimée?
Quel est le mandat et l'envergure des travaux requis?	Qu'est-ce que le client vous demande de faire?
Quel est le zonage du site? Quelles sont les utilisations permises et les contrôles de l'utilisation des terres?	<p>Analyser les secteurs immédiats et environnants.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qu'est-ce qui se passe dans le secteur, quelles sont les tendances? ▪ Quelles sont les utilisations des terres environnantes? Ressemblent-elles à l'utilisation optimale (UO) <i>réelle ou supposée</i> du bien à évaluer? ▪ Qui sont les acheteurs? ▪ Quelles sont l'offre et la demande de propriétés aux UO <i>réelles ou supposées</i> similaires?
Selon l'information ci-dessus, quelle est l'UO <i>réelle ou supposée</i> ?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'UO <i>réelle ou supposée</i> est-elle légalement permise et financièrement possible? Est-ce qu'elle produira le meilleur rendement net? ▪ Est-il raisonnable de <i>supposer</i> l'UO d'après les conditions du marché, le zonage et les utilisations permises? ▪ Est-il possible que l'UO soit autre chose que l'UO <i>réelle ou supposée</i>? ▪ Est-il possible que ce que votre client vous demande de fournir ne soit pas une UO <i>supposée</i> permise ou possible?
L'évaluateur possède-t-il les qualifications requises pour remplir le contrat de service?	Un AACI qualifié doit-il contresigner le rapport?
Quelles hypothèses et conditions limitatives ordinaires, conditions hypothétiques, hypothèses extraordinaires et/ou conditions limitatives exceptionnelles faut-il invoquer?	Dans son rapport, le membre doit préciser s'il s'agit d'une évaluation actuelle, rétrospective, prospective, ou s'il s'agit d'une mise à jour [règle 7.6] . Selon la valeur, le membre devra peut-être invoquer certaines hypothèses.

18. Notes relatives à la pratique

Case 18.28.6 – Étendue de la pratique d'un membre CRA

En passant par les NUPPEC	En termes simples
Quelles sont les données et les procédures d'évaluation pertinentes au contrat de service?	<p>Les données d'analyse doivent être comparables à celles du bien à évaluer.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ L'UO réelle (valeur « telle quelle ») nécessitera des ventes avec des améliorations, un zonage, des utilisations permises similaires, etc. (p. ex., ensemble de la propriété avec 50 acres, ferme productive de revenu, habitation, garage et dépendances). <p>L'UO supposée (valeur « telle quelle ») nécessitera des données de superficie, améliorations, zonage supposé et utilisations</p> <ul style="list-style-type: none">• Permis comparables, etc. (p. ex., cinq acres, habitation, garage et dépendances).

18.29 Méthode de comparaison directe [v. 6.2.15, 6.2.16, 14.2.14, 14.2.15]

18.29.1 Le prix de vente du contrat du bien visé peut constituer un bon indicateur de sa valeur marchande. Bien que le prix et la valeur marchande puissent être les mêmes, 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 l'objectif d'un contrat de service.

18.29.2 Dans l'analyse des ventes de nouvelles propriétés, il faudra veiller à l'uniformité et à la divulgation relativement à l'incidence, s'il y a lieu, des taxes de transaction (p. ex. TPS/TVH) sur les prix payés. (Les TPS/TVH peuvent être déjà comprises dans le modèle des multiplicateurs du coût de base fourni par les services d'évaluation des coûts).

18.29.2.i. Les NUPPEC ne dictent pas si la TPS, la TVH ou autres taxes du genre devraient ou ne devraient pas être incluses ou non; cependant, il relève de la diligence raisonnable du membre d'évaluer les pratiques du marché (c.-à-d., à savoir si les taxes sont incluses ou non). Voici divers scénarios quant à l'application des taxes.

- Le bien visé est une nouvelle construction dans un lotissement résidentiel. Les prix de vente incluent la TPS/ TVH. Les ventes comparables sont des propriétés voisines dans le lotissement et toutes sont de nouvelles ventes pour lesquelles les prix de vente comprennent la TPS/TVH, par conséquent, aucun rajustement

18. Notes relatives à la pratique

pour les taxes n'est requis. Toutes les ventes et le bien visé sont comparés sur la même base, en incluant la TPS/TVH. Dans la conclusion sur la valeur marchande finale, un membre devrait indiquer que la valeur marchande est de X \$ et **comprend la TPS/TVH**.

- Le bien visé est une nouvelle construction (insertion) dans un quartier plus âgé. Le prix de vente du bien visé comprend la TPS/TVH. En raison de l'absence de nouvelles constructions comparables dans le quartier, un membre conserve des comparables plus récentes (reventes) mais pour lesquelles les prix de revente n'incluent aucune taxe. Le but de la méthode de comparaison directe est de démontrer ce que les acheteurs sont prêts à payer pour des comparables dans le quartier. Des rajustements en fonction de l'âge/de l'état s'appliqueraient aux ventes afin de les rendre comparables à la nouvelle condition ou à l'âge du bien visé et de refléter la nouvelle condition, mais les rajustements fiscaux ne seraient pas appliqués puisque les ventes concurrentes n'étaient pas assujetties à la TPS/TVH au moment de la vente récente. Dans la conclusion de la valeur marchande finale, un membre indiquerait que la valeur marchande est de X \$ et **exclut la TPS/TVH**.

18.29.2.ii. Les éléments clés sont que :

- l'analyse et l'ajustement doivent être cohérents partout et
- un membre doit indiquer si la valeur marchande inclut ou non les taxes – ce qui est dicté par le marché.

18.29.2.iii. Il se peut que la valeur obtenue par la méthode de comparaison directe (et toute autre méthode d'évaluation) soit moindre que le coût total réellement payé pour construire le bien immobilier. Le même raisonnement s'applique pour la méthode du coût et l'applicabilité des taxes.

18.29.3 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.

18.29.4 La date de la vente peut correspondre à l'acceptation d'une offre d'achat si les deux parties ont conclu un accord.

18. Notes relatives à la pratique

- 18.29.5 On peut déterminer la date à utiliser pour des raisons pratiques. Les dates des dossiers faisant état des opérations conclues apportent une certaine rigueur et sont facilement disponibles dans la plupart des administrations. Des semaines ou des mois ont pu s'écouler depuis qu'on a conclu l'accord initial sur le prix et la confirmation de la date de cet accord initial requiert que les parties soient disponibles pour divulguer les détails et qu'elles soient disposées à le faire.
- 18.29.6 Dans une période où le marché augmente ou diminue considérablement chaque mois, il peut être nécessaire de préciser si l'opération de vente a été conclue vers le début, le milieu ou la fin du mois.
- 18.29.7 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. Des copies des accords de vente peuvent être incluses dans le rapport pour assurer que le document auquel on se fie est clair.
- 18.29.8 En somme, 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 long 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 ne pas être pratique de rechercher cette date pour toutes les ventes comparables. Lorsque l'uniformité n'est pas possible, toute variation exige une explication.
- 18.29.9 En préparant une évaluation courante, les ventes qui ont lieu après la date réelle de l'évaluation peuvent être considérées, mais elles sont soumises à une pondération appropriée.
- 18.30 Analyse de la valeur actualisée des flux de trésorerie [v. 6.2.15, 10.1.11]**
- 18.30.1 La méthode de la valeur actualisée des flux de trésorerie (VAFT) repose sur le principe de la prévision (c.-à-d. La valeur se crée d'après la prévision d'avantages éventuels). L'analyse de la VAFT tient compte des évaluations pour ce qui est de la valeur du placement et de la valeur marchande, et peut aussi être utilisée à d'autres fins, par exemple les contrôles de sensibilité.
- 18.30.2 L'analyse de la VAFT est un autre outil à la disposition du membre; c'est lorsqu'on élabore des opinions sur la valeur dans le contexte d'une ou de plusieurs autres méthodes d'évaluation que cet outil s'applique le mieux.
- 18.30.3 Pour éviter d'utiliser à mauvais escient ou de mal comprendre le principe de l'analyse de la VAFT dans un contrat de service d'évaluation pour exprimer

18. Notes relatives à la pratique

une opinion sur la valeur marchande, il appartient au membre de s'assurer que l'intrant de contrôle est conforme aux renseignements justificatifs relevés sur le marché et aux opinions prépondérantes sur ce marché. L'analyse de la valeur marchande selon la méthode de la VAFT 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 VAFT 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 pour savoir si certains éléments des prévisions sont réalisés. Dans un rapport comprenant les résultats de l'analyse de la VAFT, il faut exprimer clairement les hypothèses de cette analyse et indiquer les données pertinentes utilisées dans l'analyse.

- 18.30.4 La VAFT 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 donné. Par exemple, dans l'évaluation d'un immeuble regroupant plusieurs locataires, une analyse de chacun des baux tient compte des loyers, du contrat et du marché, des indexations 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.
- 18.30.5 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 interrogés 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.
- 18.30.6 Lorsqu'on utilise les taux de capitalisation de réversion, ils doivent tenir compte des attentes des investisseurs en fonction du type de biens

18. Notes relatives à la pratique

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.

18.30.7 On doit contrôler et vérifier, pour détecter les erreurs et en établir la vraisemblance, les résultats des analyses de la VAFT. 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 rythme raisonnable et de comparer le taux de capitalisation de réversion avec le taux de capitalisation initial supposé pour savoir si la relation entre ces taux est vraisemblable et justifiable.

18.31 **Accord de vente, option, inscription et opérations antérieures de ventes [v. 6.2.21, 14.2.20]**

18.31.1 On peut obtenir les accords de vente d'un courtier en immeubles ou d'une institution financière. Les prêteurs obtiennent normalement les accords de vente pour les aider à souscrire un prêt. Lorsqu'un membre est incapable d'obtenir les renseignements directement d'un courtier en immeubles, il devrait communiquer avec son client et/ou la SGE qui a commandé l'évaluation pour les informer de la situation et leur demander de coordonner avec leur client afin d'obtenir les renseignements nécessaires.

18.31.2 Si les données ou les renseignements sont inaccessibles (c'est-à-dire pour des raisons de confidentialité ou d'informations personnelles), le rapport devrait inclure un commentaire sur les efforts déployés par l'évaluateur pour obtenir les renseignements. Si les renseignements sont disponibles et accessibles dans le cadre du cours normal de son travail, la décision opérationnelle du membre de ne pas acheter les données ou d'y accéder n'entrerait pas dans la définition de « cours normal de son travail ».

18.31.3 La diligence raisonnable du membre dans la recherche et l'analyse de l'historique des ventes et de l'inscription du bien visé est une partie importante du processus d'évaluation qui peut contribuer à la prévention de la fraude. Bien que l'accès aux données peut être coûteux, un membre doit suivre « cours normal de son travail » et le test de l'évaluateur raisonnable.

Case 18.31 ~ Exemples d'accord de vente/option/inscription et opérations antérieures de vente

Lors de l'analyse de l'historique de ventes du bien visé, le membre doit exercer une diligence raisonnable, sans qu'une vérification des dossiers publics ne soit nécessaire. La nécessité d'une telle recherche des dossiers publics dépendra de la nature et de l'envergure du contrat de service, selon la norme de

18. Notes relatives à la pratique

l'évaluateur raisonnable. Par exemple, pour les évaluations résidentielles sur formulaire 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 relative à la pratique, les dossiers publics désignent les bureaux du Registre foncier et du Registre des actes.

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

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 modalités 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 au prix d'inscription de XXX XXX \$. Une copie de l'accord d'inscription auprès de March Smith, maison de courtage en immobilier, apparaît dans l'annexe de ce rapport.
- Le bien visé a été vendu par John Jones à son propriétaire actuel, le 1^{er} juin 20XX, au 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 1^{er} juin 20XX, à un prix inconnu. L'évaluateur a tenté d'obtenir le prix d'achat et les autres modalités de l'opération, mais en vain. Les parties qui ont conclu l'opération ont refusé de divulguer les modalités ou les conditions de l'opération de vente.

18.32 Responsabilité [v. 6.2.24, 8.2.13, 10.1.14, 12.2.20, 14.2.23]

18.32.1 Le test de l'« évaluateur raisonnable » permet le mieux de définir les conditions se rapportant à l'aide professionnelle.

18.32.2 Un membre peut faire appel à l'aide professionnelle importante d'une personne si :

18.32.2.i. la personne est compétente; et

18.32.2.ii. les travaux de cette personne sont crédibles; et

18.32.2.iii. la personne et l'aide professionnelle importante sont identifiées dans la certification; et

18.32.2.iv. la personne n'est pas un étudiant, un associé ou un membre à la

18. Notes relatives à la pratique

retraite; et

18.32.2.v. dans le cas d'un non-membre, la personne est un professionnel ou personne de métier de bonne réputation et qualifié par une organisation reconnue.

- 18.32.3 Un membre à l'emploi d'une institution publique doit se conformer aux NUPPEC dans la préparation des rapports « internes », si ces rapports sont ouverts à un examen public. [v. 2.35, 2.41, 2.46, 6.2.1]
- 18.32.4 Lorsque des 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 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 afférentes s'appliquent.
- 18.32.5 Lorsque les rapports ne sont pas préparés ou présentés dans un forum public, mais qu'ils peuvent être exigés en vertu de la loi (notamment une demande d'accès à l'information) pour être diffusés dans le public, on peut alors appliquer les dispositions d'une exception juridictionnelle. [v. 2.35]
- 18.32.6 Quand des services professionnels sont fournis en arbitrage ou devant un tribunal, y compris un témoignage et des affidavits, la norme afférente s'applique. Le genre d'action, de juridiction, renvoi à la cour et autres renseignements d'identification devraient être inclus sans le contrat de service s'ils sont connus.
- 18.32.7 Si on compte sur une aide professionnelle, il est recommandé de limiter la responsabilité en précisant, dans l'attestation, de qui on tient les renseignements sur lesquels on s'appuie, et d'indiquer, s'il y a lieu, quelle vérification des renseignements a été effectuée. Dans ces circonstances, un membre doit déterminer si une hypothèse extraordinaire est nécessaire. [v. 7.25]
- 18.32.8 Lorsqu'il reçoit une copie d'un rapport préparé par un professionnel en tierce partie, le membre peut se fier à ce rapport, mais il ne devrait pas en accepter la responsabilité en incluant une condition limitative. [v. 18.24.2.ii] Avant d'utiliser ou d'inclure la copie d'un rapport d'expert, le membre devrait obtenir le consentement de l'auteur.
- 18.32.9 Lorsqu'il fournit l'ébauche d'un rapport à un client et/ou utilisateur prévu, un membre devrait suivre les pratiques suggérées suivantes :
- 18.32.9.i. mettre le mot ÉBAUCHE en filigrane sur chaque page ou dans l'en-tête;

18. Notes relatives à la pratique

18.32.9.ii. insérer un en-tête ou bas de page indiquant la date et la version de l'ébauche (p. ex., Ébauche #X en vigueur le jour/mois/année) sur chaque page pour indiquer à tout utilisateur, prévu ou potentiel, que le rapport est une ébauche et pour en préciser la version au cas où d'autres suivraient;

18.32.9.iii.inclure une lettre d'envoi avec chaque ébauche de rapport indiquant le mandat et les instructions données par le client de fournir une ébauche et dans quel but;

18.32.9.iv.indiquer les instructions données par le client de fournir une ébauche et dans quel but dans l'envergure des travaux de chaque ébauche de rapport;

18.32.9.v. insérer une note d'ébauche partout où la valeur et la signature devraient apparaître (c.-à-d., conclusion, page de certification) et;

Remarque : L'insertion du mot ÉBAUCHE sur les lignes de signature aidera à prévenir la fraude et l'insertion, par une tierce partie, d'une signature qui n'est pas la signature originale du membre.

18.32.9.vi.inclure dans le rapport final un sommaire des changements apportés entre la dernière ébauche et le rapport final.

18.33 **Envergure des travaux selon les normes internationales d'information financière (NIIF)**

18.33.1 L'évaluateur externe [v. 2.18] doit établir, entre autres choses, si les principaux locataires utilisent pleinement les lieux loués et si une nouvelle construction concurrente est en cours ou proposée à proximité.

18.33.2 L'évaluateur externe [v. 2.18] devra veiller à effectuer toute autre enquête qui pourrait se révéler nécessaire conformément à la portée de l'évaluation et répondre de façon raisonnable aux exigences de l'utilisation prévue.

18.34 **Analyse du marché - Consultation [v. 10.1.11]**

18.34.1 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 ou de la machinerie et équipement visés et analyser les forces qui pourraient déterminer les relations entre l'offre et la demande.

18.34.2 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 visé face à la concurrence et une prévision des changements de l'offre

18. Notes relatives à la pratique

(augmentation ou diminution du parc immobilier) qui pourraient influencer sur le bien visé.

- 18.34.3 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 de près 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.
- 18.34.4 On considère qu'un contrat de service confié par un créancier qui demande à connaître des données comparables pour justifier le montant préétabli d'un prêt peut être rempli et complété dans le cadre d'un service de consultation, pourvu qu'un tel service ne constitue pas en soi une évaluation et une opinion sur la valeur.

18.35 **Analyse des flux de trésorerie et des investissements – Consultation [v. 10.1.11 11.4]**

- 18.35.1 Puisque les décisions d'investissement dans le secteur de l'immobilier s'appuient sur des incidences financières, le service d'expert-conseil doit définir les critères d'investissement du client, examiner les variables majeures sur les marchés immobiliers et financiers et prévoir les résultats.
- 18.35.2 On doit tenir compte de la définition des indices financiers utilisés (p. ex. Le taux de rendement interne) et des explications sur les techniques d'analyse financière et les programmes informatiques utilisés.

18.36 **Analyse de faisabilité – Consultation [v. 10.1.11]**

- 18.36.1 L'expert-conseil doit comparer les critères suivants d'après le projet du client aux résultats de l'analyse du marché :
- 18.36.1.i. Le budget du projet (ensemble des coûts de construction, des honoraires, des frais de financement et des dépenses permanentes d'exploitation du bien);
 - 18.36.1.ii. La séquence chronologique des activités (planification, construction et mise en marché);
 - 18.36.1.iii. La nature et coût du financement qu'on peut obtenir;
 - 18.36.1.iv. Les prévisions de trésorerie au cours de la période de mise en valeur et/ou de détention;
 - 18.36.1.v. Et les attentes pour ce qui est du rendement.
- 18.36.2 L'expert-conseil doit consulter assez de données pour savoir si le projet

18. Notes relatives à la pratique

évoluera selon les attentes du client et s'il est économiquement viable, conformément aux objectifs financiers définis explicitement par le client.

18.37 Désaccord/accord dans un contrat de service d'examen [v. 8.2.12]

- 18.37.1 Lorsque, dans un examen, un évaluateur examinateur exprime une opinion sur la valeur, il peut :
- 18.37.1.i. Utiliser d'autres renseignements qui n'étaient pas à la disposition de l'évaluateur original dans l'élaboration de l'évaluation examinée;
 - 18.37.1.ii. Inclure le volet de l'évaluation dans le rapport sur l'examen; et
 - 18.37.1.iii. Adopter, dans l'évaluation, des éléments avec lesquels l'examineur est d'accord, sans les reprendre dans le rapport sur l'examen.
- 18.37.2 En ce qui touche les éléments d'information pour lesquels l'opinion de l'examineur est différente de celle exprimée dans l'évaluation examinée, le remplacement de l'information ou l'élaboration de l'analyse doit être fourni par l'examineur conformément à la norme d'évaluation.

18.38 Opinions sur la valeur dans les contrats de services d'examen de l'évaluation [v. 9.2.2, 9.5]

- 18.38.1 La Norme relative aux activités d'examen peut exiger que le membre se réfère à deux versions différentes des NUPPEC. Par exemple, un client engage un membre aujourd'hui pour effectuer l'examen d'un rapport dont la date réelle est le 1^{er} décembre 2017. La version des NUPPEC en vigueur à l'époque était celle des NUPPEC 2016. L'examen doit être effectué en utilisant les NUPPEC 2016 comme référence, mais l'examineur doit préparer son rapport d'examen conformément à la Norme relative aux activités d'examen des NUPPEC 2018.
- 18.38.2 Un membre peut effectuer l'examen d'un rapport préparé par un non-membre dont le travail doit se conformer à des normes de pratique autres que celles des NUPPEC. Un membre de l'ICE doit être compétent à l'égard des normes de pratique régissant le rapport faisant l'objet de l'examen
- 18.38.3 La Norme relative aux activités d'examen guide l'examineur dans l'examen, en tout ou en partie, du rapport d'évaluation visé. Ceci comprend l'examen visant à établir si le rapport est exhaustif, pertinent, approprié et raisonnable dans le contexte de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers régissant l'évaluation préparée.
- 18.38.4 Il est essentiel de bien définir l'envergure des travaux avec le client, pour s'assurer qu'on s'entend clairement sur les étapes nécessaires et inutiles dans

18. Notes relatives à la pratique

le contrat de service. L'objet du contrat de service et l'utilisation prévue du rapport constituent des éléments essentiels. [v. 8.2.2, 8.2.3, 8.2.6]

18.38.5 Lorsque l'examen ne vise qu'à établir la conformité aux normes, l'examineur doit être très attentif, pour s'assurer que le rapport d'examen ne comprend pas un libellé qui laisse entendre qu'il a exprimé une opinion sur la valeur en ce qui concerne le bien visé dans le rapport examiné.

18.38.5.i. Lorsque l'examineur 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 et la présentation de son opinion sur la valeur.

18.38.6 L'examineur peut élaborer et présenter une opinion quant à la qualité du rapport examiné et :

18.38.6.i. n'indiquer que les mesures correctives à prendre par l'auteur original pour corriger les lacunes, en laissant au client le soin de décider s'il doit contacter l'auteur original pour apporter la correction; ou

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

18.38.7 L'examineur peut élaborer et présenter une opinion quant à l'estimation finale de la valeur sans inclure sa propre estimation de la valeur.

18.38.8 Voici des exemples du libellé que l'on pourrait utiliser dans ces circonstances :

18.38.8.i. la conclusion sur la valeur exprimée dans le rapport d'évaluation est (ou n'est pas) appuyée par des preuves dans le rapport;

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

18.38.8.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;

18.38.8.iv. le contenu, les analyses et les conclusions du rapport examiné sont (ou ne sont pas) conformes aux normes et aux exigences pertinentes;

18.38.8.v. la conclusion sur la valeur peut ne pas être/n'est pas fiable à cause des erreurs et/ou des incohérences constatées; ou

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

18.38.9 L'examineur peut exprimer une opinion et établir un rapport sur la qualité de l'évaluation examinée et inclure une estimation de la valeur pourvu que

18. Notes relatives à la pratique

l'examineur se soit conformé à la règle de la norme applicable.

18.38.10 Voici des exemples du libellé que l'on pourrait utiliser dans ces circonstances :

18.38.10.i. Je confirme (ou ne confirme pas) la valeur;

18.38.10.ii. Je suis d'accord (ou je ne suis pas d'accord) avec la valeur;

18.38.10.iii. À mon avis, la valeur est de X \$/identique;

18.38.10.iv. À mon avis, la valeur est inexacte et devrait être de X \$; ou

18.38.10.v. À mon avis, la valeur est trop élevée/trop basse.

18.38.11 L'examineur peut exprimer une opinion et établir un rapport sur la qualité de l'évaluation examinée et, compte tenu de l'envergure et des modalités du contrat de service d'examen, il peut également :

18.38.11.i. indiquer les mesures correctives à prendre pour corriger les lacunes, exprimer les résultats comme étant l'opinion sur la valeur de l'examineur et élaborer cette opinion dans la même envergure de travail que celle dont disposait le rapport à l'étude;

18.38.11.ii. indiquer les mesures correctives à prendre pour corriger les lacunes, exprimer les résultats comme étant l'opinion sur la valeur de l'examineur, mais élaborer cette opinion en utilisant une envergure de travail différente de celle dont disposait le rapport à l'étude; ou

18.38.11.iii. quels que soient les résultats de l'examen, élaborer sa propre opinion sur la valeur en utilisant la même envergure de travail que celle dont disposait le rapport à l'étude;

18.38.11.iv. quels que soient les résultats de l'examen, élaborer sa propre opinion sur la valeur en utilisant une envergure de travail différente de celle dont disposait le rapport à l'étude.

18.38.12 Il est important que ce libellé corresponde à l'envergure des travaux/mandat décrit dans le rapport d'examen.

18.38.13 Il mérite de souligner que si un examineur rejette la valeur, il doit choisir avec soin les termes décrivant le résultat de son travail. Si le libellé utilisé pour confirmer ce rejet se fonde sur des erreurs ou des incohérences dans le rapport examiné et qu'il ne comprend pas de réserves se rapportant à une orientation de la valeur, cela ne signifie pas que l'examineur a donné une opinion sur la valeur.

18.38.14 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

18. Notes relatives à la pratique

l'examineur est passé du côté de l'évaluation. Il s'agit d'une distinction importante, dont l'examineur doit se rappeler lorsqu'il rédige le libellé en ce qui concerne les opinions ou les conclusions de l'auteur original. Quelle que soit la catégorie à laquelle ce libellé appartient, il doit aussi être conforme à l'objet, à la portée, au mandat et à l'utilisation prévue des résultats du contrat de service d'examen de l'évaluation.

18.39 Étude du fonds de réserve [v. 2.54, 12]

18.39.1 Comme les études du fonds de réserve sont effectuées pour faciliter les conseils en matière de planification financière, le service de planification du fonds de réserve devrait :

18.39.1.i. Tenir compte des politiques prescrites qui définissent les composantes que doit couvrir l'étude,

18.39.1.ii. 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 le fonds de réserve.

18.39.2 L'étude doit aussi commenter toute lacune apparente dans le fonds de réserve ou dans les valeurs futures accumulées dans le fonds, et préparer un modèle de flux de trésorerie couvrant une période de temps appropriée.

18.40 Objectif de l'étude du fonds de réserve [v. 12.2.3]

18.40.1 L'objectif d'une étude du fonds de réserve est commun à la plupart des contrats de services.

18.40.2 Comme les questions techniques sont nombreuses, le planificateur du fonds de réserve devrait songer à inclure une section de termes définis qui s'appliquent à l'étude. Une section de définitions dans le rapport aiderait le client et l'utilisateur prévu à comprendre comment les conclusions contenues dans le rapport ont été tirées.

18.40.3 Par exemple, l'étude du fonds de réserve peut invoquer des termes avec lesquels plusieurs des clients s'appuyant sur le rapport ne sont pas familiers tels :

18.40.3.i. « exigence future du fonds »,

18.40.3.ii. « accumulation future dans le fonds » et

18.40.3.iii. « durée de vie restante

18.40.4 La terminologie peut varier d'une province à l'autre ou être prescrite par la loi, alors que les planificateurs du fonds de réserve eux-mêmes peuvent définir les termes différemment.

18. Notes relatives à la pratique

18.41 **Date réelle de l'étude de fonds de réserve [v. 12.2.5]**

- 18.41.1 Le planificateur du fonds de réserve doit connaître les circonstances où peuvent différer la date réelle du rapport et la date où les mesures recommandées peuvent être mises en œuvre. Dans certaines juridictions, les propriétaires de condominium votent sur un budget qui inclut une contribution au fonds de réserve, habituellement lors d'une assemblée générale annuelle. Dans d'autres juridictions, le conseil d'administration peut mettre en œuvre le plan sans consulter les propriétaires d'unités.
- 18.41.2 Par exemple, un ensemble de condominium fonctionne généralement avec un budget annuel, dont les frais sont fixés en début d'année, appuyé par une résolution lors d'une assemblée générale annuelle.
- 18.41.3 À moins qu'une assemblée générale annuelle ne soit tenue, la première occasion pour le conseil d'administration d'un condominium de mettre en œuvre les recommandations de l'étude est le début de l'exercice financier suivant. Dans ce cas, le planificateur du fonds de réserve devrait discuter de cette différence de temps dans la section du rapport traitant des recommandations.

18.42 **Législation relative à l'étude de fonds de réserve [v. 12.2.7, 12.2.9]**

- 18.42.1 Comme les planificateurs de fonds de réserve font des études du fonds de réserve pour faciliter les conseils en matière de planification financière, ils doivent tenir compte de la législation pertinente et des politiques définissant les composantes couvertes par l'étude, incorporer une analyse de référence, incluant au minimum :
- 18.42.1.i. L'analyse du cycle de vie,
 - 18.42.1.ii. Les coûts actuels et futurs de remplacement,
 - 18.42.1.iii. Le solde courant du fonds; et
 - 18.42.1.iv. L'estimation des accumulations futures dans le fonds.
- 18.42.2 L'étude doit aussi commenter toute lacune apparente dans le fonds de réserve ou dans l'accumulation future prévue dans le fonds, et préparer un modèle de flux de trésorerie couvrant une période de temps appropriée.
- 18.42.3 Les planificateurs de fonds de réserve doivent bien connaître la législation gouvernant les études du fonds de réserve dans la juridiction où ils travaillent, ainsi que les règlements et politiques qui en découlent.

18.43 **Conditions hypothétiques dans une étude de fonds de réserve [v. 12.2.10]**

- 18.43.1 Les conditions hypothétiques peuvent inclure l'achèvement des améliorations

18. Notes relatives à la pratique

planifiées entre la date de l'étude et la date de mise en œuvre des recommandations.

18.43.1.i. Par exemple, si on compte remplacer le toit après la date réelle mais avant le début de l'exercice financier suivant (c.-à-d. Quand les recommandations seront mises en œuvre), le rapport doit indiquer clairement que cette condition hypothétique a été incorporée dans l'analyse.

18.44 Analyse de référence dans une étude de fonds de réserve [v. 12.2.13]

18.44.1 Il faut prévoir l'inflation ou la déflation des coûts entre la date de l'étude du fonds de réserve et la période où les réparations et remplacements sont prévus.

18.44.2 L'analyse de référence nécessite d'estimer la durée de vie prévue et la durée de vie restante pour les diverses composantes, de même que :

18.44.2.i. Le coût total du remplacement ou de la réparation;

18.44.2.ii. Les estimations du coût actuel de remplacement;

18.44.2.iii. Les exigences du fonds de réserve;

18.44.2.iv. Les estimations du coût des remplacements futurs;

18.44.2.v. Les accumulations dans le fonds de réserve;

18.44.2.vi. Les exigences du fonds de réserve; et

18.44.2.vii. Les contributions annuelles au fonds de réserve.

18.45 Projection des flux de trésorerie dans une étude de fonds de réserve [v. 12.2.14]

18.45.1 Le planificateur du fonds de réserve devrait aussi tenir compte du fonds concernant les réparations et remplacements qui auront lieu durant la période suivant immédiatement la période choisie pour la projection des flux de trésorerie. Par exemple, une étude pourrait prescrire des flux dont le solde serait presque nul à la fin de la période de projection. Cela n'est pas prudent si l'on prévoit de grosses dépenses à quelques années de la fin de la période de projection des flux, dans quel cas le fonds ne suffira pas à les couvrir.

18.45.2 La projection des flux de trésorerie et le modèle de fonds de réserve sont entrelacés. Le planificateur du fonds de réserve spécifie le ou les modèles formant la base de la projection des flux de trésorerie.

18.46 Analyse de l'adéquation des contributions au fonds de réserve [v. 12.2.15]

18.46.1 La projection des flux de trésorerie devrait déterminer si le solde courant du fonds et le niveau de financement recommandé sont suffisants pour

18. Notes relatives à la pratique

rencontrer la majorité des obligations de réparation et de remplacement. Si l'on constate des lacunes, il faut les identifier et les intégrer dans les recommandations.

18.47 Préparation d'un modèle de fonds de réserve [v. 12.2.16]

18.47.1 Le modèle de fonds de réserve devrait faire une ou plusieurs recommandations pour assurer un niveau de financement prudent dans la réserve pour éventualités. Les options devraient être présentées dans le rapport. Le membre devrait s'assurer que les options fournies sont prudentes et qu'elles tiennent compte des exigences minimales de la présente norme et de toute législation provinciale applicable.

18.48 Exclusions dans une étude de fonds de réserve [v. 12.2.9]

18.48.1 Un client pourrait demander que l'étude exclue certains éléments de courte durée. L'étude doit identifier clairement les exclusions. Même si ces exclusions sont permises, le planificateur du fonds de réserve doit s'assurer que l'étude produite n'induirait pas le lecteur en erreur. Il appartient au planificateur du fonds de réserve de faire en sorte que le contrat de service réponde au test de l'« évaluateur raisonnable » si des éléments sont exclus. [v. 2.50]

18.49 Biens personnels – machinerie et équipement [v. 6.2.20, 14.2.8]

18.49.1 Valeurs de la machinerie et de l'équipement : les définitions de la valeur de la machinerie et de l'équipement fournissent des notions fondamentales, les contrats pouvant dicter des notions différentes. Par conséquent, ces définitions peuvent être élargies ou remaniées selon ce que l'objectif et la fonction de l'évaluation peuvent dicter, tant que la notion fondamentale n'est pas modifiée.

18.49.1.i. **La juste valeur marchande** est la somme estimée, exprimée en termes monétaires, qu'on peut raisonnablement attendre d'un bien dans un échange entre un acheteur et un vendeur voulant, équitable aux deux parties, toutes deux sans obligation d'acheter ou de vendre, et toutes deux pleinement au courant de tous les faits pertinents à une date spécifique.

18.49.1.ii. **La juste valeur marchande en usage continu** est la somme estimée, exprimée en termes monétaires, qu'on peut raisonnablement attendre d'un bien dans un échange entre un acheteur et un vendeur voulant, équitable aux deux parties, toutes deux sans obligation d'acheter ou de vendre, et toutes deux pleinement au courant de tous les faits pertinents, y compris l'installation, à une date spécifique, et supposant

18. Notes relatives à la pratique

que les gains appuient la valeur signalée. Cette somme comprend tous les coûts directs et indirects normaux, tels les coûts d'installation et autres coûts d'assemblage, nécessaires pour rendre le bien pleinement opérationnel.

18.49.1.iii. **La juste valeur marchande — bien installé** est la somme estimée, exprimée en termes monétaires, qu'on peut raisonnablement attendre d'un bien dans un échange entre un acheteur et un vendeur voulant, équitable aux deux parties, toutes deux sans obligation d'acheter ou de vendre, et toutes deux pleinement au courant de tous les faits pertinents, y compris l'installation, à une date spécifique. Cette somme comprend tous les coûts directs et indirects normaux, tels les coûts d'installation et autres coûts d'assemblage, nécessaires pour rendre le bien pleinement opérationnel.

18.49.1.iv. **La juste valeur marchande - bien enlevé** est la somme estimée, exprimée en termes monétaires, qu'on peut raisonnablement attendre d'un bien dans un échange entre un acheteur et un vendeur voulant, équitable aux deux parties, toutes deux sans obligation d'acheter ou de vendre, et toutes deux pleinement au courant de tous les faits pertinents, à une date spécifique, sachant que le bien sera déplacé vers un autre endroit.

18.49.1.v. **La valeur de liquidation forcée** est la somme brute estimée, exprimée en termes monétaires, qui pourrait normalement être réalisée lors d'un encan public bien annoncé et mené, le vendeur étant forcé de vendre, tel quel et sur place à une date spécifique.

18.49.1.vi. **Le coût de remplacement de l'assurance** est le coût de remplacement neuf, tel que défini dans la police d'assurance, moins le coût de remplacement neuf des articles spécifiquement exclus de la police, le cas échéant, à une date spécifique.

18.49.1.vii. **La valeur de l'assurance dépréciée** est le coût de remplacement neuf de l'assurance moins la dépréciation accumulée considérée aux fins de l'assurance telle que définie dans la police d'assurance ou dans d'autres conventions, à une date spécifique.

18.49.1.viii. **La valeur de liquidation en place** est la somme brute estimée, exprimée en termes monétaires, qui pourrait normalement être réalisée d'une installation échouée, en supposant que toute l'installation serait vendue intacte dans un délai donné pour compléter la vente, à une date spécifique.

18.49.1.ix. **La valeur de liquidation ordonnée** est la somme brute estimée,

18. Notes relatives à la pratique

exprimée en termes monétaires, qui pourrait normalement être réalisée d'une vente de liquidation, compte tenu d'un délai raisonnable pour trouver un acheteur, le vendeur étant forcé de vendre, tel quel et sur place à une date spécifique.

18.49.1.x. **Le coût de reproduction à neuf** est le coût courant de reproduction d'une nouvelle réplique d'un bien avec les mêmes matériaux ou des matériaux très semblables.

18.49.1.xi. **Le coût de remplacement à neuf** est le coût courant d'un nouveau bien ayant la plus proche utilité équivalente du bien faisant l'objet de l'évaluation.

18.49.1.xii. **La valeur à la casse** est la somme brute estimée, exprimée en termes monétaires, qui pourrait normalement être réalisée d'un bien qui serait vendu pour son contenu en matériau, non pour utilisation productive, à une date spécifique.

18.49.1.xiii. **La valeur de sauvetage** est la somme brute estimée, exprimée en termes monétaires, qu'on peut attendre d'un bien entier ou d'un composant du bien entier qui est retiré du service aux fins d'utilisation ailleurs, à une date spécifique.

18.49.2 Le type de bien, le type et la définition de la valeur et l'utilisation prévue de l'évaluation déterminent les caractéristiques qui ont un effet déterminant sur la valeur.

19 BULLETINS D'EXCELLENCE PROFESSIONNELLE

Les bulletins d'excellence professionnelle ont pour but de :

- Sensibiliser le lecteur aux domaines potentiels de responsabilité professionnelle et à la responsabilité d'exposition dans le travail ordinaire quotidien;
- Proposer les meilleures pratiques qui peuvent aider à prévenir les réclamations d'assurance responsabilité et/ou les plaintes de pratique professionnelle;
- Démontrer l'application des définitions, normes, règles et commentaires obligatoires dans divers scénarios.

Les bulletins d'excellence professionnelle ne sont pas destinés à établir toutes les responsabilités professionnelles et/ou éthiques ou les exigences réglementaires, ni à identifier tous les aspects d'évaluation ou théoriques du sujet en question.

La plupart des bulletins font référence à des contrats de service et à des rapports d'évaluation; toutefois, nous rappelons aux membres que des dispositions similaires peuvent s'appliquer à d'autres services professionnels (examen, consultation, planification de fonds de réserve) au sens des NUPPEC. Pour assurer la conformité, veuillez consulter la norme pertinente.

Les bulletins d'excellence professionnelle suivants sont disponibles dans la section des membres du site web de l'ICE sous l'onglet programme d'assurance responsabilité professionnelle au : <http://www.aicanada.ca/fr/professional-liability/professional-excellence-bulletins/>

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• au-delà de la portée. Connaître les limites• cas relatifs à la prévention des réclamations• contrats de consultation relatifs à des données de vente• cosignature de rapports• estimation de la valeur de bâtiments partiellement construits• étude du fonds de réserve• évaluation de biens immobiliers détériorés et contaminés• évaluation de logements en copropriété non résidentiels• évaluation d'un appartement d'un immeuble en copropriété• évaluations-comme si achevée• évaluations génériques• guide d'introduction à la réduction des risques de litige• inspections de bâtiments indépendantes | <ul style="list-style-type: none">• la loi sur la protection des renseignements personnels et des documents électroniques (LPRPDE)• Les conflits d'intérêts lettres d'engagement• lettres de fiabilité• l'évaluation à des fins de saisie• l'évaluation pour des prospectus de valeurs mobilières et de partenariats immobiliers• méthodes d'évaluation• portée et conditions limitatives• pratiques de mesurage• que faire en cas d'erreur?• sources d'information• utilisation de la méthode résiduelle pour déterminer la valeur• vérification de la propriété visée• vérification des données• zonage |
|---|--|

20 ANNEXE A – 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]	Norme relative aux activités de consultation – commentaires [section 11]
Définitions [section 2]	
Avant-propos [section 3]	Norme relative aux activités de planification du fonds de réserve - règles [section 12]
Norme relative aux questions d'éthique - règles [section 4]	
Norme relative aux questions d'éthique – commentaires [section 5]	Norme relative aux activités de planification du fonds de réserve - commentaires [section 13]
Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - règles [section 6]	Norme relative aux activités d'évaluation de machinerie et d'équipement - règles [section 14]
Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - commentaires [section 7]	Norme relative aux activités d'évaluation de machinerie et d'équipement - commentaires [section 15]
Norme relative aux activités d'examen - règles [section 8]	Norme relative à l'évaluation de masse – règles [section 16]
Norme relative aux activités d'examen - commentaires [section 9]	Norme relative à l'évaluation de masse – commentaires [section 17]
Norme relative aux activités de consultation - règles [section 10]	Notes relatives à la pratique [section 18]

Annexe A - Index

A

Accord 8.2.12, 9.7, 9.8, 18.37

Accord de vente (actuel) 6.2.21, 7.22, 18.31

Accredited appraiser canadian institute/ évaluateur accrédité institut canadien (AACI) 2.1, 5.4.9

Ad valorem 5.11.1.iii

Aide professionnelle 2.46, 2.58, 7.26.1, 7.26.2, 7.26.3, 18.32

Aide administrative 2.9

Ajustements 8.2.9

Améliorations privées (prévues) 6.2.19, 7.11.1, 7.20, 14.2.19

Améliorations proposées 6.2.10, 7.11.1, 10.1.9, 14.2.19

Améliorations publiques (prévues) 6.2.19, 7.11.1, 7.20, 14.2.19

Amortissement, cumulé 7.16.4, 18.49.1.vii

Analyse 6.2.14, 6.2.17, 6.2.18, 6.2.19, 6.2.20, 6.2.21, 11.3, 11.4, 11.5, 12.2.11, 12.2.13, 14.2.11, 14.2.12, 14.2.16, 14.2.17, 14.2.18, 14.2.19, 14.2.20

Analyse de faisabilité 2.21, 11.5, 18.36

Analyse des investissements 2.33, 2.34, 11.4, 13.1.4, 18.35

Analyse du marché 2.39, 11.3, 11.5.1, 18.34, 18.36.1

Assurance responsabilité professionnelle 4.2.1, 5.11.5

B

Bail 2.36, 6.2.17, 7.9.1.v, 7.17.1, 14.2.16, 18.26.5

Bien immatériel (actif) 2.29

Bien immobilier/propriété immobilière 2.48, 2.49, 7.9, 10.1.4

Bien personnel 2.45, 5.4.6, 6.2.20, 7.9, 7.21, 14, 15

C

Canadian residential appraiser/évaluateur canadien résidentiel (CRA) 2.13

Certification 5.7.1, 6.2.24, 7.25, 8.2.13, 10.1.14, 12.2.20, 18.32

Client 2.10, 6.2.1, 8.2.1, 10.1.1, 12.2.1, 14.2.1, 18.6

Commission 5.9

Compétence 2.11, 4.2.7, 5.10

Conciliation 6.2.22, 7.23, 10.1.10

Conditions hypothétiques 2.27, 6.2.10, 10.1.9, 12.2.10, 14.2.10, 18.25

Conditions limitatives 2.37, 6.2.9, 7.10, 8.2.7, 10.1.8, 12.2.9, 14.2.9, 18.24

Conditions limitatives exceptionnelles 2.20, 7.10, 18.14.2, 18.23.8, 18.26

Conduite 4.2.2, 5.1

Confidentialité 5.8, 18.1, 18.2, 18.3

Conflit 4.2.11, 5.9, 18.3, 18.6.2, 18.6.6, 19

Consultation 2.12, 10, 11, 12, 13

Contrat de service 2.5

Annexe A - Index

Contrôles de l'utilisation des terres
6.2.11, 7.12, 18.27

Cosignature 2.58, 7.26.8

D

Date de l'examen 8.2.5

Date de vente 18.13.3, 18.29.3, 18.29.4,
18.29.7, 18.29.8

Date du rapport 6.2.7, 7.8, 8.2.5, 10.1.6,
12.2.6, 14.2.7

Date réelle 2.16, 6.2.6, 7.7, 8.2.4, 10.1.5,
12.2.6, 14.2.6

Délai d'exposition 2.17, 6.2.5, 7.6, 14.2.5,
18.13

Désaccord 8.2.12, 18.37

Description 6.2.14, 6.2.15, 7.9, 7.15,
10.1.11, 12.2.11, 14.2.8, 14.2.13, 14.2.14,
15.2, 18.23

Divulgateion 4.2.10, 5.8, 18.1, 18.2

Données 5.7.1, 6.2.14, 6.2.22, 7.1.5.iv,
7.1.5.iii, 7.15, 7.23, 8.2.9, 9.3.2.iii, 9.8,
10.1.7, 10.1.10 11.2.1, 11.3.1, 11.5.1,
12.2.8, 12.2.11, 13.3, 14.2.13, 14.2.21,
15.3.2, 18.9

Dossier de travail 2.60, 4.2.9, 5.7

E

Emplacement 6.2.8, 7.9.1

Envergure des travaux 2.57, 6.2.4, 7.5,
7.10.3, 7.27, 8.1.1, 8.2.6, 8.2.8, 10.1.7,
12.2.8, 14.2.4, 16.2.3, 17.1.2

Évaluateur raisonnable 2.50, 4.2.5, 7.1.2,
7.15.2, 7.16, 18.31.2

Évaluateur rémunéré 2.42

Évaluation 2.3, 6.2.21.ii, 8.2.13, 10.1.14,
12.2.20, 14.2.23

Examen 2.56, 8, 9, 18.37

Exception juridictionnelle 2.35, 5.3.8,
7.11.6, 18.32.5

Exclusion 6.2.15, 14.2.14, 18.26.1, 18.48

Expropriation 7.11.6, 18.4, 18.21.2

F

Flux de trésorerie 7.16.6, 18.30

Flux de trésorerie actualisé 7.16.6, 18.30

Fraction d'intérêt 7.9.1.vii, 18.21

Frauduleux 4.2.4

H

Hypothèses et conditions limitatives 2.6,
6.2.9, 8.2.7, 10.1.8, 12.2.9, 14.2.9, 18.24

I

Inscription du bien immobilier 6.2.21,
7.22, 18.31

Inspection du bien visé 2.28, 7.5.1, 18.23

M

Machinerie et équipement 2.38, 2.45,
5.4.6, 6.2.20, 7.9, 14, 15

Mise à jour 6.2.6, 7.7.5, 7.11.5, 12.2.19,
18.5.8, 18.12, 18.25.1

O

Objectif 6.2.3, 7.4, 8.2.3, 9.2, 9.5, 10.1.3,
12.2.3, 14.2.3, 16.2.3

P

Parcelle plus grande 7.19, 18.21

Perfectionnement professionnel continu
4.2.6, 5.6

Annexe A - Index

Planification du fonds de réserve 2.54,
12, 13

Procédures d'évaluation 6.1.1, 6.2.15,
7.16, 8.1.2, 10.1.11, 14.2.14

Prospective 6.2.6, 7.7.4, 7.8.1, 7.11.5,
18.23.4.ii, 18.25.1

Publicité 5.3

Q

Qualifications 4.2.6, 5.4

R

Raisonné, évaluateur (voir évaluateur
raisonnable) 2.50, 4.2.5, 7.1.2, 7.15.2,
7.16, 18.31.2

Raisonnement 6.2.15, 6.2.16, 7.17, 9.2.3,
10.1.12, 12.2.17, 14.2.14, 14.2.15

Rapport oral 5.7.1, 5.7.7, 17.3.5, 18.10.3

Rapports 2.53, 7.1, 9.1, 13.1, 17.1, 17.2,
18.5

Renouvellement de la certification de la
valeur 2.51, 7.11.3, 18.12.6

Responsabilité 18.32

Rétrospective 6.2.6, 7.7.3, 7.8.1, 7.11.1,
18.11

T

Taxes 18.29.2

Titre 7.9.1.v, 18.8.4.iv, 18.14.2, 18.26.4

Trompeur 4.2.3, 5.2, 5.2

Tvh 18.29.2

U

Utilisateur prévu 2.31 6.2.1, 8.2.1, 10.1.1,
12.2.1, 14.2.1, 18.6

Utilisation 6.2.12, 7.13, 8.2.2, 10.1.2,
12.2.2, 14.2.2, 18.7

Utilisation prévue 2.30, 6.2.2, 8.2.2,
10.1.2, 12.2.2, 14.2.2 18.14.1, 18.38.4

V

Valeur marchande 2.59, 6.1.1, 6.2.3,
6.2.22, 6.2.23, 6.2.24, 7.4.3, 7.7.1, 7.24,
14.2.21, 14.2.22, 18.8

Vente antérieure 6.2.21, 7.22.2, 14.2.20,
18.31

21 ANNEXE B – MODIFICATIONS AUX NUPPEC PAR RAPPORT À LA VERSION 2016

Le tableau qui suit souligne les modifications apportées par l'Institut canadien des évaluateurs à la version 2018 des *normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC).

Changements apportés aux NUPPEC 2016	
Les références renvoient à la numérotation des NUPPEC 2016, à moins qu'elles ne soient entre parenthèses. Les (numéros entre parenthèses) représentent la numérotation des NUPPEC 2018.	
Article	Changement
2 Définitions	
2.3 Dépréciation accumulée	Supprimé : défini différemment dans les manuels et dictionnaires de l'U.C.-B.
2.6 Membre associé	Supprimé : établi dans les statuts, règlements ou politiques
2.7 Groupement	Supprimé : défini différemment dans les manuels et dictionnaires de l'U.C.-B.
2.11 Membre stagiaire	Supprimé : établi dans les statuts, règlements ou politiques
2.12 Bien meuble	Supprimé : défini différemment dans les manuels et dictionnaires de l'U.C.-B.
2.15 Information confidentielle	Supprimé : définition bien comprise et définie
2.17 Honoraires conditionnels	Supprimé : expliqué à (5.11)
2.18 Cosignature	Supprimé : déplacé à (2.58) Signature et cosignature
2.19 Conseil	Supprimé : établi dans les statuts, règlements ou politiques
2.21 Dépréciation	Supprimé : défini différemment dans les manuels et dictionnaires de l'U.C.-B.
2.35 Institut	Supprimé : établi dans les statuts, règlements ou politiques
2.48 Membre	Supprimé : établi dans les statuts, règlements ou politiques
2.50 Occupant	Supprimé :
2.55 But	Supprimé : clarifié à (7.4)
2.66 Membre étudiant	Supprimé : établi dans les statuts, règlements ou politiques
2.68 Unités de mesure	Supprimé :
2.4 (2.3) Évaluation	Révisé : « évaluateur signataire » changé pour « membre » Première remarque supprimée – simplement une répétition inversée de la définition
2.13 (2.10) Client	Révisé : « Le client est » – supprimé « ou accepte de rendre » – ajouté « Le client est normalement l'utilisateur prévu du contrat de service. » – déplacé à (18.6.1.iii)
2.22 (2.14) Membre désigné	Révisé : « admise à l'Institut et » – supprimé « convenablement conforme » – ajouté
2.24 (2.17) Durée d'exposition	Révisé : « Donnée à laquelle on se réfère dans la plupart des définitions de la valeur marchande. Dans le cadre d'une évaluation, la durée d'exposition peut se définir comme » – supprimé Paragraphe 2 supprimé Paragraphe 3 déplacé au commentaire (7.6)
2.29 (2.22) Évaluateur à honoraires	Révisé : « services professionnels immobiliers d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification de fonds de réserve ou d'évaluation de machinerie et d'équipement » changé pour « services professionnels » « au Canada » – supprimé Remarque et paragraphe 3 supprimés
2.30 (2.23) Accessoire fixe	Révisé : « Un membre doit avoir la compétence pour déterminer si l'accessoire fixe est une amélioration, un bien personnel ou un accessoire fixe de métier ainsi que sa valeur contributive, s'il y a lieu. » – déplacé à (7.21.3)
2.34 (2.27) Condition hypothétique	Révisé : « Une condition hypothétique requiert une hypothèse extraordinaire. » – supprimé, car il est déjà au commentaire (7.11.4.)
2.38 (2.31) Utilisateur prévu	Révisé : « Client et tout autre » – supprimé
2.41 (2.34) Analyse d'investissement d'étude de fonds de réserve	Révisé : « L'analyse d'investissement doit être communiquée de manière à ne pas être perçue comme un « conseil de placement » prodigué par le membre. » – déplacé à (13.1.4.)

Annexe B : Modifications aux NUPPEC par rapport à la version 2016

2.42 (2.35) Exception juridictionnelle	Révisé : « Dans chaque cas, » et « Il est contraire à l'éthique pour un membre de compléter un travail qui ne pourrait être appuyé par un évaluateur raisonnable. » – supprimés; l'évaluateur raisonnable est évoqué à 4.3.5
2.44 (2.37) Condition limitative	Révisé : « un rapport » changé pour « un contrat de service »
2.49 (2.42) Évaluateur rémunéré	Révisé : « d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification de fonds de réserve et ou d'évaluation de machinerie et d'équipement » – supprimé « que la police d'assurance responsabilité de l'ICE définit un évaluateur rémunéré tel qu'énoncé » – supprimé Remarque 2 supprimée
2.53 (2.46) Aide professionnelle	Révisé : « Évaluation » – supprimé du titre <i>L'aide d'un évaluateur professionnel couvre le soutien du membre par un autre membre de l'ICE (membre stagiaire ou désigné, mais pas un membre étudiant, associé ou retraité) qui peut exercer une influence directe et significative sur les résultats de son contrat de service. Ce type de soutien est limité aux compétences professionnelles visées par les NUPPEC telles qu'incluant les inspections immobilières, l'analyse des baux, l'analyse des données et le développement d'opinions et d'estimations, etc.</i> – mots en italique supprimés
2.54 (2.47) Services professionnels	Révisé : Services d'évaluation, d'examen, de consultation, de planification de fonds de réserve, d'évaluation de machinerie et d'équipement et d'évaluation de masse qui ont été rendus ou auraient dû l'être par un membre et pour lesquels il était qualifié, compétent et autorisé <i>au moment de les rendre</i> , conformément aux règles, statuts, règlements et NUPPEC à <i>appliquer</i> . – mots en italique supprimés
2.55 (2.44) P. App	Révisé : « Seuls les membres détenant les titres AACI ou CRA (P. App ou P. Val si AACI) ont le droit d'utiliser le terme « membre désigné ». » – supprimé; déjà dans 5.1.3
2.58 (2.50) Évaluateur raisonnable	Révisé : Ajout d'un évaluateur lié à la Norme relative aux activités d'évaluation de masse
2.60 (2.53) Rapport	Révisé : Remarque 1 supprimée – déjà dans 7.1.3 Remarque 3 - Les formats ou styles de rapports peuvent inclure les rapports formulaires, des rapports narratifs brefs et concis ou des rapports exhaustifs en format complet ou d'ébauche. Les lettres d'opinion ne sont pas des types de rapports acceptables. mots supprimés pour plus de cohérence
2.62 (2.55) Rétribution	Révisé : <i>Terme utilisé partout dans les NUPPEC qui fait référence à l'engagement d'un membre par un client à produire un rapport formel destiné à pour une utilisation prévue.</i> – mots en italique supprimés
2.63 (2.56) Examen	Révisé : <i>Acte ou processus d'élaboration et de communication d'une opinion sur une partie ou sur l'ensemble d' Un rapport d'évaluation de bien immobilier, d'évaluation de machinerie et d'équipement, d'examen, de consultation ou d'étude de fonds de réserve.</i> Remarque : <i>Le sujet d'un contrat de service d'examen d'évaluation peut être l'ensemble ou une partie du rapport d'évaluation, du dossier de travail, ou une combinaison des deux.</i> – mots en italique supprimés
2.65 (2.58) Signature	Révisé : « OU COSIGNATURE » ajouté au titre Identification personnelle du nom <i>du membre</i> des membres 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. Remarque : 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. <i>l'auteur ayant seul le pouvoir d'apposer ladite signature ou ayant délégué le pouvoir d'apposer ladite signature à une tierce partie. En cas de délégation, une confirmation écrite de ladite délégation devrait être conservée dans le dossier de travail.</i> La délégation doit porter sur un contrat de travail seulement et ne peut être une délégation générale. – mots en italique supprimés, mots en vert déplacés à (7.1.3.)
2.69 (2.59) Valeur	Révisé : Relation monétaire entre les biens immobiliers et les personnes qui les achètent, les vendent ou les utilisent. <i>Le membre doit préciser le fondement de la valeur, ce qui inclut un énoncé des hypothèses fondamentales de la mesure de la valeur en plus de la portée du temps pour l'opinion de valeur.</i> Remarque : 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. <i>Dans la pratique de l'évaluation, la valeur doit toujours être qualifiée (p. ex. valeur marchande, valeur de liquidation, valeur à titre d'investissement, valeur locative ou autre).</i> – texte en italique supprimé; dans 6.2.3
2.67 Aide technique	Rebaptisé (2.9) TRAVAUX D'ÉCRITURE, terme « aide technique » changé pour « travaux d'écriture » « Un membre peut recourir à l'aide technique d'un non-membre. » – supprimé
(2.7) Modèle d'évaluation automatisé (MEA)	Rebaptisé (2.9) TRAVAUX D'ÉCRITURE, terme « aide technique » changé pour « travaux d'écriture » « Un membre peut recourir à l'aide technique d'un non-membre. » – supprimé et déplacé à (7.26.4.)
(2.16) Condition nuisible	Ajouté de 16.36.1
(2.29) Inspection	Ajouté
(2.41) Durée d'exposition	Ajouté de 2.24
(2.44) Cours normal du travail	Ajouté : déplacé de 16.37.2
(2.53) Lettre de fiabilité	Ajouté
3 Avant-propos	
3.3.1	Révisé : Ajout de : Les commentaires généraux visant les règles sont inclus dans les commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers [partie 7]. Tout commentaire spécifique à une règle suivra chaque norme.
4 Norme relative aux questions d'éthique - Règles	
4.1. et 4.2 (4.1)	Révisé : contenu des deux articles combiné et rebaptisé « Exigences des membres » 4.1.1 et 4.2.23 – combinés 4.2.1 et 4.2.2 – supprimés; couverts dans 4.2.3 et 5.2

Annexe B : Modifications aux NUPPEC par rapport à la version 2016

5 Norme relative aux questions d'éthique - Commentaires	
5.1 Membre	Supprimé : déjà dans les statuts et règlements 5.1.2 et 5.1.3 déplacés à 5.4
5.2 (5.1) Conduite	Révisé : « Le membre doit immédiatement informer l'Institut de toute condamnation criminelle pour fraude, malhonnêteté, fausse déclaration, turpitude morale ou pour tout acte d'accusation mettant en cause sa bonne moralité ou son intégrité. » – ajouté
5.4 (5.3) Publicité trompeuse	Révisé
5.5 (5.4) Qualifications	Révisé
5.6 (5.5) Collaboration	Révisé : (5.5.3) « Un membre ne doit pas soumettre de renseignements faux ou trompeurs à l'Institut. » – ajouté
5.8 Assurance responsabilité	Supprimé–
5.9 (5.7) Dossiers	Révisé : 5.9.1.i le nom du client <u>et des utilisateurs prévus</u> 5.9.1.ii <i>l'identité, par nom, de tout utilisateur prévu;</i> 5.9.1.iii des copies conformes de tous les rapports écrits, <u>incluant les ébauches</u> , documentées sous toute forme de médium; – italique supprimé, vert ajouté 5.9.7 « de la transmission du rapport oral » – supprimé
5.10 (5.8) Divulgateion	Révisé : 5.10.2.iii et 5.10.3.iii « ou un membre de comité » – ajouté
5.11 (5.9) Conflits	Révisé : 5.9.5 Le clients doit connaître et accepter les honoraires, commissions ou objets de valeur exigés, y compris les frais de référence liés à l'obtention ou à la référence d'un contrat de service avant l'acceptation du contrat de service. 5.9.6 Les frais de référence n'ont pas à être divulgués dans le rapport si : 5.9.6.i. la référence vise la compétence et la capacité du membre à exécuter le contrat de service; 5.9.6.ii. les frais de référence n'augmentent pas le total des honoraires chargés au client; 5.9.6.iii. le client est informé par écrit de la référence et des arrangements pris pour les frais de référence; et 5.9.6.iv. le client y consent. – articles ajoutés
5.12 (5.10) Compétence	Révisé : Notes de pratique sur la compétence déplacées au commentaire 5.10.2 Les étapes nécessaires et appropriées pour exécuter un contrat de service de façon compétente comprennent l'étude personnelle du membre, l'association avec un autre membre ou professionnel possédant les connaissances ou expériences requises ou la rétention d'autres personnes possédant les connaissances et expériences requises. 5.10.3 La compétence s'étend à un membre qui doit se rendre dans des régions géographiques où il n'a pas les connaissances et expériences requises. Un membre doit acquérir une bonne compréhension des conditions du marché local au-delà des données objectives telles la démographie, les coûts, les ventes et les locations. Un membre doit passer assez de temps dans un marché donné pour y devenir compétent ou s'affilier à un membre qualifié de la localité ou à un professionnel tiers. 5.10.4 La compétence, incluant la compétence géographique, s'applique à la cosignature et au mentorat.
5.13 (5.11) Situations conditionnelles	Révisé : 5.13.1 (5.11.1) « évaluation immobilière, évaluation de machinerie et d'équipement au contrat de service d'études du fonds de réserve » – supprimé 5.13.3 (5.11.3) L'objectif de cette règle est d'assurer que les membres 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). Les membres doivent aussi <u>suivre</u> la législation dans leur juridiction au sujet de l'avancement et <u>des services professionnels rendus</u> sur une base de contingence. 5.13.4 (5.11.4) Si aucun rapport (tel que défini) n'est préparé, un membre <u>peut déterminer</u> un prix d'inscription pour un client, agissant en qualité de courtier, d'agent de vente ou d'agent immobilier, pourvu qu'aucun rapport (tel que défini) ne soit préparé et que le membre informe clairement le client qu'aucune évaluation formelle n'a été effectuée. 5.13.6 supprimé
7 Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers - Commentaires	
7.1 Rapport	Révisé : 7.1.3 ajouté 7.1.5 ajouté
7.2 Client et utilisateur prévu	Révisé : 7.2.1 Le client est généralement l'utilisateur prévu du contrat de service, peu importe qui en défraie les coûts. – supprimé 7.2.2.ii. Lorsqu'un contrat de service est préparé par le membre pour servir dans un tribunal ou une cour, par exemple pour aider à résoudre un différend formel, un utilisateur prévu – incluant un juge, médiateur, arbitre ou autre juge des faits – n'a pas à être identifié par son nom. – article ajouté
7.4 Objectif	Révisé : 7.4.1 L'obligation envers le client peut dépendre de la compréhension, par l'évaluateur, de l'objectif (utilisation prévue) du client. – texte supprimé (7.4.2) ajouté
7.5 Envergure des travaux	Révisé : 7.5.1 abrégé pour plus de concision 7.5.1.v supprimé
(7.6) Durée d'exposition	Article ajouté
7.6 (7.7) Date réelle	Révisé : 7.6.2 référence à la lettre de fiabilité supprimée 7.6.3 « L'utilisation des données subséquentes à la date réelle doit être considérée dans le contexte de la date réelle et doit être énoncée clairement dans le rapport. » – texte ajouté 7.7.3 – texte déplacé à 18.11

Annexe B : Modifications aux NUPPEC par rapport à la version 2016

7.7 (7.8)	Révisé : « La conformité aux normes en vigueur à la date du rapport est requise. » – texte supprimé
7.8 (7.9) Caractéristiques du bien immobilier	Révisé : libellé changé partout 7.8.1.ix « l'inspection de la propriété à l'étude est obligatoire, sous réserve de toute condition limitative exceptionnelle. » – texte supprimé
7.9 (7.10) Hypothèses et conditions limitatives	Révisé : 7.9.1 supprimé 7.9.4 supprimé (7.10.5) – article ajouté
7.10 (7.11) Conditions hypothétiques	Révisé : 7.10.1 « Les conditions hypothétiques communes portent entre autres sur des améliorations proposées, des évaluations prospectives et des biens immobiliers contaminés. » – texte supprimé ???
7.15 (17.6) Procédures d'évaluation	Révisé : 7.15.2 « mais n'exige pas une condition limitative exceptionnelle » – texte supprimé 7.15.3 – article supprimé 7.15.8.i « avoir une connaissance de base du fonctionnement du MEA; » – texte supprimé
7.17 (7.18) Domaine affermé / Domaine à bail	Révisé : (7.18.2) – article ajouté
7.18 (7.19) Groupement	Révisé : formatage
7.19 (7.20) Améliorations prévues	Révisé : 7.19.1 et 7.19.2 fondus dans un article (17.20.1)
7.20 (7.21) Biens personnels	Révisé : 7.20.1 – libellé (7.21.3) – article ajouté
7.25 (7.26) Responsabilité	Révisé : 7.25.1 « toute aide technique » changée pour « tout travail d'écriture » 7.25.2 supprimé 7.25.3 (7.26.2) « avec la certification du rapport » – texte ajouté (7.26.4) – article ajouté (7.26.6) – article ajouté
Case 7.25	Supprimé
8 Norme relative aux activités d'examen - Règles	
8.1 Préambule	Révisé : 8.1.2 « L'examen peut aussi être fait pour déterminer la conformité à une autre norme reconnue » – texte ajouté 8.1.3 – texte modifié 8.1.3.i – article ajouté 8.1.3.ii – définition de l'examen administratif; 8.1.4.i - déplacée ici -
9 Norme relative aux activités d'examen - Commentaires	
9.1 Examen	Révisé : 9.1.1, 9.1.2, 9.1.7, 9.1.8 et 9.1.9 – articles supprimés
9.2 Client et utilisateurs prévus	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
9.3 Utilisation prévue	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
9.4 (9.2) Objectif	Révisé : 9.4.1.i – article supprimé (9.2.3) – article ajouté 9.4.5.i – article supprimé
9.5 (9.3) Envergure des travaux	Révisé : 9.5.2.vi – article supprimé 9.5.4, 9.5.4.i et 9.5.4.ii – article déplacé sous (9.4) 9.5.4.iii et 9.5.4.iv – articles supprimés 9.5.5 – article déplacé sous (9.5) 9.5.6 – article déplacé sous (9.6)
(9.4) Conditions hypothétiques, hypothèses extraordinaires et conditions limitatives exceptionnelles	9.5.4, 9.5.4.i et 9.5.4.ii déplacés ici
(9.5) Examen avec opinion sur la valeur marchande	9.5.5 – article déplacé ici
(9.6) Examen externe/interne	9.5.6 – article déplacé ici
9.6 (9.7) Exhaustivité du rapport faisant l'objet de l'examen	Révisé : libellé
9.8 Certification	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
9.9 Responsabilité	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
Case 9.8.1	Supprimé
9.10 Date de l'examen	Supprimé
10 Norme relative aux activités de consultation - Règles	
10.1 Préambule	Supprimé
11 Norme relative aux activités de consultation - Commentaires	
11.1 (11.1.1) Consultation	Révisé : « évaluations de la condition du bien immobilier, rapports autonomes sur l'inspection des progrès, » – texte ajouté
11.2 Rapport	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
11.3 Client et utilisateurs prévus	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
11.4 Objectif	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers

Annexe B : Modifications aux NUPPEC par rapport à la version 2016

11.5 Hypothèses et conditions limitatives	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
11.9.1 (11.5.1) Analyse de faisabilité	Révisé : « consultant » changé pour « membre »
11.10 Certification	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
Case 11.10.1	Supprimé
11.11 Responsabilité	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
11.12 Date du rapport	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
(11.6) Évaluation de la condition du bien immobilier	Ajouté
(11.7) Rapport d'étape	Ajouté
12 Planification du fonds de réserve - Règles	
12.1 (12.1) Préambule	Révisé : 12.1.1 et 12.1.3 – articles supprimés
13 Planification du fonds de réserve - Commentaires	
(13.1) Préambule	Ajouté 13.6 Législation – déplacé ici (13.1.2)
13.1 Rapport 13.2 Client et utilisateurs prévus 13.3 Utilisation prévue 13.4 Objectif	Supprimés – renvoyés aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
13.5 Date réelle de l'étude	Supprimé
13.6 Législation	Déplacé sous (13.1) Préambule
13.7 Envergure des travaux et étendue du processus de collecte des données	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
13.8 Mise à jour	Supprimé
13.9 Hypothèses et conditions limitatives 13.10 Conditions hypothétiques 13.11 Description et analyse de toutes les données pertinentes	Supprimés – renvoyés aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
13.12 (13.2) Éléments de l'étude du fonds de réserve	Révisé : 13.13 Analyse de référence, 13.14 Projection des flux de trésorerie, 13.15 Analyse de l'adéquation des contributions au fonds de réserve et 13.16 Élaboration d'un modèle de fonds de réserve – articles déplacés ici
13.13 Analyse de référence 13.14 Projection des flux de trésorerie 13.15 Analyse de l'adéquation des contributions au fonds de réserve 13.16 Élaboration d'un modèle de fonds de réserve	Déplacés sous (13.2) Éléments de l'étude du fonds de réserve
13.18 Certification 13.19 Responsabilité	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers
15 Norme relative à l'évaluation de machinerie et équipement – Commentaires	
(15.1) Préambule	Ajouté
15.8 (15.2) Caractéristiques du bien immobilier	Révisé : 15.8.1.ii, 15.8.1.iii, 15.8.1.v, 15.8.1.vi, 15.8.1.vii et 15.8.1.viii – articles supprimés 15.8.2 – article supprimé
15.1 Rapport 15.2 Client et utilisateurs prévus 15.3 Utilisation prévue 15.4 Objectif 15.5 Envergure des travaux 15.6 Date réelle 15.7 Date du rapport 15.9 Hypothèses et conditions limitatives 15.10 Conditions hypothétiques 15.11 Utilisation	Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers Supprimé – renvoyé aux commentaires de la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers

Annexe B : Modifications aux NUPPEC par rapport à la version 2016

15.12 Description et analyse de toutes les données pertinentes au contrat de service 15.13 Procédures d'évaluation 15.14 Raisonnement 15.16 Convention de vente, d'option et d'inscription 15.17 Examen et conciliation 15.18 Valeur définitive 15.19 Certification 15.20 Responsabilité	
15.21 Cadre de travail proposé pour une évaluation aux fins d'un rapport financier	Supprimé
(16) Norme relative aux activités d'évaluation de masse - Règles	
Article ajouté	
(17) Norme relative aux activités d'évaluation de masse - Commentaires	
Article ajouté	
16 (18) Notes relatives à la pratique	
16.1 Catégories de membres	Supprimé
16.2 Conduite	Supprimé
16.3 Perfectionnement professionnel continu	Supprimé
16.4 Assurance responsabilité	Supprimé
16.5 Dossiers	Supprimé
16.6 (18.1) Divulgence	Révisé : 16.6.6, 16.6.7, 16.6.10, 16.6.11 et 16.6.12 déplacés sous (18.2)
(18.2) LPRPDE	Ajouté
16.7 (18.3) Conflits d'intérêts	Révisé : 18.3.5.iii – article ajouté 16.7.10 – libellé
16.8 Compétence	Supprimé
16.9 (18.4) Contingence	Révisé : 16.9.1 supprimé 16.9.2.i, 16.9.2.ii et 16.9.2.iv – articles supprimés (18.4.1.ii) ajouté
16.10 (18.5) Rapport	Révisé : 16.10.1 – article supprimé (18.5.3) – article ajouté 16.10.4 – supprimé 16.10.5 – supprimé 16.10.6 – supprimé 16.10.7.vii – supprimé 16.10.8 et 16.10.9 – articles supprimés 16.10.14 et 16.10.15 – articles supprimés
Case 16.10.5 (18.5.3)	Révisé : Format de livraison et Amendements – lignes ajoutées
16.11 Dossier de travail	Supprimé
16.12 (18.6) Client et utilisateurs prévus	Révisé : 16.12.1 (18.6.1) « tels que reconnus et confirmés par le client », « L'utilisateur prévu doit être identifié selon son nom, ce qui peut inclure une entité identifiable. » et « L'utilisation de ce rapport est seulement prévue pour ceux identifiés et toute autre utilisation n'est pas permise. L'évaluateur n'est pas responsable pour toute utilisation non permise de ce rapport. » – texte supprimé 16.12.1.iv – article supprimé (18.6.1.v) et (18.6.1.vi) – articles ajoutés 16.12.5 – article supprimé (18.6.7) – article ajouté 16.12.9 – divisé en deux articles (18.6.8) et (18.6.9)
Cases (18.6.6 A & B)	Ajouté
(18.7) Utilisation prévue pour l'étude du fonds de réserve	Ajouté
16.13 Utilisation prévue	Supprimé
16.14 (18.8) Valeur	Révisé : 16.14.4.i – article supprimé
16.15 (18.9) Envergure des travaux	Révisé : ÉVALUATION IMMOBILIÈRE – ajouté au titre Tous les articles supprimés – seule la case 16.15.1 (18.9) demeure
(18.10) Envergure des travaux – Contrat de service d'examen	8.2.6 – déplacé dans cet article
16.16 (18.11) Opinion sur la valeur rétrospective	Révisé : 16.16.2 – article supprimé

Annexe B : Modifications aux NUPPEC par rapport à la version 2016

16.17 (18.12) Mise à jour	Révisé : 16.17.2.ii – article supprimé (18.12.3) – article ajouté 16.17.4 (18.12.5) – « En l’absence du consentement écrit du client et d’une condition limitative exceptionnelle, la réinspection est obligatoire. L’envergure des travaux requise pour une mise à jour pourrait être différente de l’envergure des travaux du contrat de service original. Il appartient au membre d’assurer que l’envergure des travaux suffise à fournir des résultats significatifs et valides. » – texte ajouté
16.18 (18.13) Délai d’exposition	Révisé : 16.19.5 – article supprimé (18.13.1) – article ajouté
16.20 (18.15) Conditions nuisibles	Révisé : (18.15.5) et (18.15.6) – articles ajoutés
(18.19) Opérations de croissance	Ajouté
16.27 (18.23) Inspection du bien visé	Révisé : (18.23.2), (18.23.3), (18.23.4) et (18.23.5) – articles ajoutés
16.29 (18.25) Hypothèses extraordinaires et conditions hypothétiques	Révisé : 16.29.1 à .5 – tout le texte est là, il a été reformaté et réorganisé
Cases (18.25.3) (18.25.4) et (18.25.7)	Case (18.25.3) – texte de 16.29.2 Case (18.25.4) – texte de 16.29.4.i Case (18.25.7) – texte des puces dans 16.29.5.i
16.30 (18.26) Conditions limitatives exceptionnelles	Révisé : 16.30.2 – article supprimé 16.30.4 (18.26.4) et 16.30.5 (18.26.5) – libellé et reformatage
Case (18.26.4)	Ajouté
Case 16.30	Supprimé
16.31 (18.27) Contrôles de l’utilisation des terres	Révisé : libellé et reformatage
Case (18.27)	Ajouté
16.32 (18.28) Utilisation optimale	Révisé : 16.32.1, 16.32.5, 16.32.6 et 16.32.7 – articles supprimés (18.28.4) – article ajouté
Case (18.24.4)	Ajouté
16.33 Utilisation du titre ou identification du statut de membre	Supprimé
16.34 (18.29) Méthode de comparaison directe	Révisé : 16.34.1 (18.29.1) – libellé 16.34.4 (18.28.4) – libellé
16.36 Modèle d’évaluation automatisé	Supprimé
16.37 (18.31) Accord de vente, option, inscription, et opérations antérieures de ventes	Révisé : 16.37.1 – article supprimé 16.37.2 – Définition de « cours normal du travail » déplacée à la partie 2 Définitions
16.38 (18.32) Responsabilité	Révisé : 16.38.2 (18.32.2), (18.32.2.iv) et (18.32.2.v) – articles ajoutés 16.38.3, 16.38.4, 16.38.5, 16.38.6 et 16.38.7 – articles supprimés (18.32.3) et (18.32.4) – articles ajoutés
16.39 Examen technique	Supprimé
16.41 Objectif	Supprimé
16.47 (18.38) Opinions sur la valeur dans les contrats de services d’examen de l’évaluation	Révisé : (18.38.1) et (18.38.2) – articles ajoutés
16.48 Évaluation	Supprimé
16.49 (18.40) Objectif de l’étude du fonds de réserve	Révisé : 16.49.1 – article supprimé
16.50 Raisonnement	Supprimé
16.51 Certification	Supprimé
16.52 (18.41) Date réelle	Révisé : « d’une étude du fonds de réserve » ajouté au titre
16.53 (18.42) Législation	Révisé : « dans une étude du fonds de réserve » ajouté au titre
16.54 Envergure	Supprimé
16.55 Mise à jour	Supprimé
16.56 Hypothèses et conditions limitatives	Supprimé
16.57 (18.43) Conditions hypothétiques	Révisé : « dans une étude du fonds de réserve » ajouté au titre
16.58 (18.44) Analyse de référence	Révisé : « dans une étude du fonds de réserve » ajouté au titre

Annexe B : Modifications aux NUPPEC par rapport à la version 2016

16.59 (18.45) Projection des flux de trésorerie	Révisé : « dans une étude du fonds de réserve » ajouté au titre
16.62 (18.48) Exclusions	Révisé : « dans une étude du fonds de réserve » ajouté au titre
16.63 Assurance responsabilité	Supprimé
16.65 (18.50) Biens personnels – Machinerie et équipement	Révisé : 16.65.2.i – formaté à (18.50.2)