RICS®

Appraisal Institute of Canada

Institut canadien des évaluateurs

1ère édition, juin 2015

Applications juridictionnelles des normes d'évaluation au Canada en 2015

Note d'orientation conjointe RICS-ICE, Canada

Applications juridictionnelles des normes d'évaluation au Canada en 2015

Note d'orientation conjointe RICS-ICE, Canada

1ère édition, juin 2015

Corédigée par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et l'Institut canadien des évaluateurs (ICE)

Parliament Square, London SW1P 3AD, UK (RICS)

www.rics.org

403-200, rue Catherine, Ottawa, ON K1J 7K8 Canada (ICE)

www.AICanada.ca

Les auteurs, la RICS ou l'ICE, ne sont aucunement responsables des pertes ou dommages causés à toute personne agissant ou évitant d'agir en raison de la matière incluse dans la présente publication.

Produite par le Groupe de travail canadien sur l'application juridictionnelle.

Publiée par la RICS.

ISBN 978 1 78321 033 6

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) et Institut canadien des évaluateurs (ICE), juin 2015. La RICS et l'ICE détiennent les droits d'auteur sur tout ou partie de cette publication. Aucune partie de cet ouvrage ne saurait faire l'objet d'une quelconque reproduction, totale ou partielle, par photocopie, consignation, enregistrement ou diffusion Web ou tout autre moyen graphique, électronique ou mécanique sans le consentement écrit de la RICS et de l'ICE ou en conformité des règles de la licence existante.

Note: Dans le cas où il y aurait désaccord avec la terminologie en français, la version en anglais de cette note d'orientation aura préséance.

À propos de la RICS

La RICS fait la promotion et la mise en application des qualifications et normes professionnelles les plus élevées dans l'aménagement et la gestion des terrains, immeubles, constructions et infrastructures. Notre nom est un gage de travail conforme aux normes qui amène la confiance dans les marchés que nous desservons.

Nous accréditons 118 000 professionnels et veillons à ce que tout particulier ou cabinet enregistré à la RICS soit assujetti à notre assurance de la qualité. L'expertise de nos membres couvre : l'évaluation de l'actif et de l'immobilier et la gestion des biens; l'établissement des coûts et la direction de projets de construction; le développement de l'infrastructure; la gestion de ressources naturelles telles les exploitations minières, agricoles et forestières. Qu'il s'agisse de l'évaluation environnementale, de la régie de la construction ou de négociations des droits fonciers dans une économie émergente, si nos membres sont parties prenantes, les mêmes normes professionnelles et règles d'éthique s'appliquent.

Nous croyons que de bonnes normes soutiennent des marchés effectifs. Sachant que jusqu'à soixante-dix pour cent de l'avoir du monde consiste en terrains et immeubles, notre secteur est essentiel au développement économique, parce qu'il contribue à appuyer des investissements stables et durables et une saine croissance à l'échelle mondiale.

Nous avons des bureaux dans les principaux centres politiques et financiers du monde, de sorte que notre présence sur les marchés nous permet de façon idéale d'influencer les politiques et d'inculquer des normes professionnelles. Nous travaillons au niveau intergouvernemental à instaurer des normes internationales qui favoriseront un marché sûr et dynamique dans les domaines des terres, de l'immobilier, de la construction et des infrastructures pour le bien de tous.

Nous sommes fiers de notre réputation. Nous la défendons farouchement afin que les clients qui travaillent avec un professionnel de la RICS puissent avoir confiance dans la qualité et l'éthique des services qu'ils reçoivent.

À propos de l'ICE

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est une association de premier rang en matière d'évaluation de biens immobiliers, comptant plus de 4 900 membres au Canada et partout dans le monde. Fondé en 1938, l'ICE travaille en collaboration avec ses 10 associations provinciales affiliées afin d'accorder les titres prestigieux d'Accredited Appraiser Canadian Institute (AACIMC)(Évaluateur accrédité de l'Institut canadien) et de Canadian Residential Appraiser (CRAMC) (Évaluateur résidentiel canadien). L'ICE est un organisme d'autoréglementation régi par un Code de conduite et les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) de manière à garantir que nos membres :

- maintiennent un niveau supérieur d'intégrité et de professionnalisme,
- agissent d'une manière qui inspirera un sentiment de confiance et protégera l'intérêt public,
- fournissent des services de qualité dans leurs domaines de compétence et
- s'engagent à respecter des principes qui reflètent des normes élevées de professionnalisme.

Les NUPPEC sont des normes d'évaluations reconnues sur le plan international qui sont en conformité des normes internationales d'évaluation de l'International Valuation Standards Council.

Les membres désignés de l'ICE sont des professionnels hautement qualifiés qui suivent un programme complet d'études, d'acquisition d'expérience et réussite d'examens. Ils s'engagent à suivre des cours de formation et de perfectionnement continus afin de maintenir un niveau supérieur de compétence dans un marché en évolution. Nos membres offrent des services professionnels impartiaux à l'égard de tous les types de propriétés dans leurs domaines de compétence.

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

Table des matières

Orientation professionnelle RICS-ICE 1

Remerciements 3

1 But de ce document 4

2 Terminologie 5

2.1 Assemblage/Groupement 5

2.2 Valeur 5

2.3 Dérogation 5

2.4 Hypothèses et conditions limitatives 6

2.5 Date 6

2.6 Termes communs 6

3 Conformité aux normes d'évaluation 7

4 Autres questions 10

4.1 Accréditations provinciales canadiennes 10

4.2 Législation relative à la protection de la vie privée 10

4.3 Normes en matière d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification d'un fonds de réserve 10

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

Orientation professionnelle RICS-ICE

Normes internationales

Les principes et définitions de haut niveau reconnus mondialement en matière d'évaluation sont maintenant intégrés dans les International Valuation Standards (IVS) publiées par l'International Valuation Standards Council (IVSC). La RICS et l'ICE appuient depuis longtemps l'élaboration de telles normes universelles. Non seulement y adhèrent-ils pleinement, mais encore en préconisent-ils l'adoption par leurs homologues à travers le monde.

Les Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles 2014, ci-après nommées le Red Book, reconnaissent et adoptent formellement les IVS en exigeant que les membres les observent. Ce document sert aussi de complément aux IVS en fournissant une orientation détaillée et des exigences précises concernant leur mise en œuvre dans la pratique.

La conduite des membres et des cabinets est régie par l'application des règles de conduite et des normes professionnelles et d'étique et est assurée par un système de réglementation bien établi. Le tout assure le positionnement des membres de la RICS et des cabinets réglementés par la RICS comme premiers fournisseurs mondiaux de services d'évaluation conformes aux IVS.

L'édition 2014 des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC), d'abord publiées en janvier 2001, respecte le rôle grandissant du professionnel de l'évaluation au sein de l'Institut canadien des évaluateurs (« ICE» ou « l'Institut »). Les Normes reconnaissent les International Valuation Standards (normes internationales d'évaluation) comme l'autorité qui promulgue les normes d'évaluation immobilière dans le monde entier.

Suite à l'avènement des Normes internationales d'information financière (NIIF) et à la transition au Canada aux Normes comptables internationales (NCI) en 2011, le Conseil d'administration de l'ICE a reconnu la nécessité de mettre en place des normes d'évaluation qui tiennent compte, d'une part, des nouvelles exigences en matière d'évaluation dictées par les Normes internationales d'information financière (NIIF) et, d'autre part, de la diversité des travaux que les évaluateurs de l'ICE sont appelés à effectuer.

Les NUPPEC 2014 sont conformes à l'édition 2013 des International Valuation Standards (IVS) publiée par l'International Valuation Standards Council (IVSC).

Les membres de l'ICE qui effectuent des travaux d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification d'un fonds de réserve doivent le faire en conformité des NUPPEC. Les Normes visent à refléter la nature changeante de la profession d'évaluation au Canada et le rôle élargi que jouent les membres de l'ICE. Mises à jour à tous les deux ans, les Normes sont régies par le Sous-comité des normes de l'ICE qui relève du Comité de la pratique professionnelle et, ultimement, du Conseil d'administration de l'ICE.

Notes d'orientation RICS-ICE

La présente est une note d'orientation. Lorsque des recommandations sont émises à l'égard de tâches professionnelles données, ces recommandations se veulent des « pratiques exemplaires » c.-à-d. des recommandations qui, de l'avis de la RICS et de l'ICE, satisfont à une norme élevée de compétence professionnelle.

Bien que la note d'orientation n'impose pas d'exigences obligatoires, les membres à double appartenance ICE-RICS sont invités à prendre en compte les points suivants.

Quand une allégation de négligence professionnelle est portée contre un arpenteur, une cour ou un tribunal peut prendre en compte le contenu de toutes les notes d'orientation pertinentes publiées par la RICS pour décider si le membre a agi ou non avec compétence raisonnable.

Les membres à double appartenance ICE-RICS (ci-après « les membres ») ont la responsabilité de décider quand il n'y a pas lieu de suivre la directive donnée. Quand les membres ne se conforment pas à la pratique recommandée dans cette note, ils doivent le faire uniquement pour une bonne raison. Les membres à double appartenance RICS et ICE sont tenus de se conformer aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (ci-après NUPPEC), au Règlement consolidé, au programme d'assurance responsabilité professionnelle et au Code de conduite de l'Institut canadien des évaluateurs.

Selon la RICS, un membre qui se conforme aux pratiques recommandées dans la présente note d'orientation devrait avoir au moins une défense partielle contre une allégation de négligence. Il incombe à chaque membre de décider de la procédure à suivre dans toute tâche professionnelle. Advenant un différend juridique, une cour ou un tribunal peut demander au membre d'expliquer pourquoi il a décidé de ne pas adopter la pratique recommandée dans cette note d'orientation. De plus, si les membres n'ont pas suivi ces conseils et que leurs actions font l'objet d'une cause disciplinaire devant la RICS, ils devront expliquer leurs actions devant le panel d'enquête.

De plus, les notes d'orientation sont pertinentes en matière de compétence professionnelle parce que chaque membre devrait être au fait et prendre connaissance des notes d'orientation dans un délai raisonnable après leur entrée en vigueur.

La présente note d'orientation est réputée conforme à la jurisprudence et à la législation applicable à la date de sa publication. Il incombe au membre d'établir si tous les changements à la jurisprudence et à la législation survenus après la date de publication ont une incidence sur la directive ou l'information contenue dans le présent document.

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

Définition du statut des documents

La RICS et l'ICE produisent divers documents d'orientation et de normes professionnelles. Ces documents sont définis ci-après. Le présent document est une note d'orientation.

Type de document de la RICS	Définition	Statut
Norme		
Norme internationale	Une norme internationale de haut niveau basée sur des principes et élaborée en collaboration avec d'autres organismes compétents	Exécutoire
Énoncé de pratique		
Énoncé de pratique de la RICS	Document qui fournit aux membres les exigences obligatoires en vertu de la règle 4 des Règles de conduite des membres	Exécutoire
Orientation		
Code de pratique de la RICS	Document approuvé par la RICS et reconnu par un autre corps/organisme professionnel qui fournit aux utilisateurs des recommandations à l'égard des pratiques exemplaires observées par les praticiens consciencieux	Bonne pratique exécutoire ou recommandée (sera confirmé dans le document même)
Note d'orientation de la RICS (NO)	Document qui fournit aux utilisateurs des recommandations à l'égard de bonnes pratiques observées par les praticiens consciencieux	Bonne pratique recommandée
Document d'information de la RICS	Information fondée sur la pratique qui fournit aux utilisateurs les plus récents renseignement et/ou résultats de la recherche	Information et/ou commentaire explicatif

Type de document de l'ICE	Définition	Statut
Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) de l'ICE	Les NUPPEC reconnaissent les International Valuation Standards comme l'autorité qui promulgue les normes d'évaluation immobilière dans le monde entier.	Publications biennales avec règles et commentaires obligatoires et notes de pratique recommandées
Bulletins d'excellence professionnelle de l'ICE	Les Bulletins d'excellence professionnelle visent à sensibiliser les membres à des aspects de la responsabilité professionnelle et à l'exposition dans la pratique de tous les jours et à suggérer des pratiques exemplaires qui peuvent aider à prévenir des réclamations au chapitre de l'assurance responsabilité et/ou des plaintes contre la pratique professionnelle.	Bonne pratique recommandée
Code de conduite et règlements de l'ICE	Documents qui traitent de la conduite, des politiques et des procédures obligatoires	Exécutoire
Note d'orientation de la RICS (NO)	Document qui fournit aux utilisateurs des recommandations quant à une bonne pratique acceptée telle qu'observée par les praticiens compétents et consciencieux	Bonne pratique recommandée

 © RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

Remerciements

La RICS et l'ICE tiennent à remercier les membres qui ont contribué à la préparation de la présente note d'orientation.

Le groupe de travail sur l'application juridictionnelle au Canada comprenait :

- James V. Andrews, MAI, FRICS
- Andrew D. Dorchester, CRE, FRICS
- Phillip H. Gainey IV, CFA (agent de liaison RICS)
- Mike Garcelon, AACI, P.App, MRICS (auteur technique)
- Joshua Kitsul, B.Comm, RI, AACI, P.App, MRICS
- David Snook, FASA, FRICS
- Brad Wager, B.Sc, AACI, P.App, FRICS

La RICS et l'ICE remercient également les membres de l'ICE et/ou les membres à double appartenance ICE-RICS pour leurs contributions.

Sous-comité des normes de l'ICE :

- Vito Cavallo, B.Comm, AACI, P.App
- Larry Dybvig, AACI, P.App, MAI, FRICS
- Deanna Halladay, CRA
- Joshua Kitsul, B.Comm, RI, AACI, P.App, MRICS
- Louis Poirier, BAA, AACI, P.App
- Darrell Thorvaldson, AACI, P.App

Comité de la pratique professionnelle de l'ICE :

- D. Allan Beatty, AACI, P.App, Fellow
- Pat Cooper, BA, AACI, P.App
- Daniel Doucet, AACI, P.App
- Charles Johnstone, AACI, P.App, FRICS
- Michael Lee, AACI, P.App
- Orville Lim, AACI, P.App, RI(BC), (Retraité)
- Kimberly Maber, B.Comm, AACI, P.App
- Mario Musso, AACI, P.App
- Ernie Paustian, AACI, P.App, RPA, CRP
- Louis Poirier, BAA, AACI, P.App
- Nathalie Roy-Patenaude, B.Comm, AACI, P.App
- Michael Schulkowsky, AACI, P.App

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

1 But de ce document

1.1 Le présent document a pour but d'aider les membres de la RICS qui sont aussi membres de l'ICE à s'assurer qu'un rapport d'évaluation qui est conforme aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (ci-après « les NUPPEC ») est également conforme aux *Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles* (ci-après « le Red Book »).

1.2 La présente note d'orientation a été rédigée en consultation avec l'ICE, organisme chargé de la promulgation des NUPPEC. Cette note d'orientation se fonde sur la version de 2014 du Red Book et la version 2014 des NUPPEC, toutes deux fondées sur les International Valuation Standards de janvier 2013.

1.3 Les NUPPEC furent adoptées par l'Institut canadien des évaluateurs en 2001. Elles sont la norme d'évaluation immobilière prépondérante au Canada. Elles sont reconnues par les institutions sous réglementation fédérale et non fédérale, les gouvernements fédéral et provinciaux canadiens, les tribunaux, les organismes de réglementation et la plupart des utilisateurs des services d'évaluation. On peut se procurer un exemplaire gratuit des NUPPEC sur le site Web de l'ICE au : **www.aicanada.ca/fr/professional-standards**

1.4 Dans un effort pour aider les membres de la RICS qui travaillent dans divers pays sous diverses applications pratiques du Red Book, la RICS a émis des notes d'orientation dégageant les étapes supplémentaires qui peuvent être nécessaires pour faire en sorte qu'un rapport conforme aux normes exigées localement soit aussi conforme au Red Book. Les membres sont tenus d'avoir une bonne connaissance pratique des normes pratiques de la RICS et de l'ICE, de se conformer au Red Book et aux NUPPEC et de voir à bien comprendre les responsabilités et obligations qui leur incombent dans chaque cas. Les questions à l'égard des exigences et responsabilités obligatoires du Red Book peuvent être acheminées au Directeur de l'évaluation globale de la RICS au **valuation.professionalgroup@rics.org** ou, par téléphone, au **+44-207-695-1695**. Les questions relatives aux NUPPEC peuvent être adressées à la Directrice de la pratique professionnelle au **directorprofessionalpractice@aicanada.ca** ou, par téléphone, au **+1-866-726-5996.**

1.5 Les NUPPEC énoncent des normes spécifiques et obligatoires en matière d'éthique et de services professionnels tels l'évaluation, l'examen, la consultation et la planification des fonds de réserve de biens immobiliers. Le Red Book porte sur l'évaluation de biens corporels, de biens immobiliers, de biens personnels, d'actifs commerciaux et d'actifs incorporels.

1.6 Quand ils préparent des rapports d'évaluation devant être conformes tant au Red Book qu'aux NUPPEC, les membres devraient passer en revue la « Norme professionnelle (PS) 1, paragraphe 4, Conformité avec d'autres normes d'évaluation ». La PS 1, paragraphe 4 précise qu'une déclaration de conformité à cet effet doit être incluse dans les termes du contrat et dans le rapport.

1.7 La RICS et l'ICE, par l'entremise du Groupe de travail sur l'application juridictionnelle au Canada, du Sous-comité des normes de l'ICE et du Comité de la pratique professionnelle de l'ICE, ont entrepris une étude du Red Book et des NUPPEC. Le présent document vise à faire ressortir seulement les principales différences dans la terminologie et la conformité aux normes d'évaluation.

1.8 La présente note d'orientation entre en vigueur dès sa date de publication.

1.9 Nous rappelons aux membres à double appartenance qu'ils doivent se conformer à la norme ayant la plus haute exigence minimale.

2 Terminologie

Les termes suivants ont été dégagés comme présentant des différences et nuances méritant d'être mentionnées et expliquées. Une pratique exemplaire suggérée voudrait que le praticien insère une courte déclaration au sujet des différences de terminologie entre les NUPPEC et le Red Book et un lien à une note d'orientation préparée conjointement. S'il est nécessaire d'apporter encore plus de précisions, l'auteur du rapport devrait pouvoir être contacté.

2.1 Assemblage/Groupement

2.1.1 Assemblage (Red Book)

Le terme « assemblage » n'est pas défini formellement dans le Red Book. Cependant, le mot « assemblage » apparaît dans le Red Book au VPGA 5, Évaluation d'installations techniques et d'équipements, comme suit :

> "2.2 Les installations techniques et équipements peuvent globalement être divisés en trois catégories :
>
> **Installations techniques :** actifs liés à d'autres et pouvant comporter des éléments faisant partie de l'infrastructure industrielle, des services publics, des installations de service, des bâtiments spécialisés, des machines et des équipements, formant unassemblage spécialement dédié."

De plus, on s'inquiète de ce qu'il pourrait y avoir une autre cause de confusion chez les membres et/ou les clients avec le terme « aggregation » (non traduit), qui est utilisé comme suit dans les International Valuation Standards (IVS) à la section IVS Framework (article 23, page 16) :

> "23. [Aggregation] The value of an individual asset is often dependent upon its association with other related assets." (La valeur d'un bien donné dépend souvent de son association avec d'autres biens connexes - traduction)."

On relève également, dans l'IVS 101 (paragraphe 2(d), page 28) – voir aussi VPS 1, paragraphe 9(d) dans le Red Book :

> "2(d) … Lorsque l'évaluation porte sur un bien utilisé conjointement avec d'autres biens, il conviendra de préciser si ces biens sont inclus dans l'évaluation, exclus mais supposés disponibles, ou exclus et supposés indisponibles..."

2.1.2 Groupement (NUPPEC 2.8)

> « Fusion de propriétés adjacentes en une propriété ou utilisation commune. »

Commentaire : les membres sont avisés de l'importance de bien comprendre ces termes et leur bon usage. Pour éviter toute possibilité de malentendu et pour éviter que le client soit induit en erreur, on recommande au membre de prendre les mesures nécessaires dans les modalités du contrat et dans le rapport d'évaluation pour définir clairement le(s) terme(s) et toutes les limitations qui pourraient en résulter.

2.2 Valeur

2.2.1 Base de valeur (Glossaire du Red Book et VPS 4, paragraphe 1)

> « Une base de valeur est une déclaration relative aux hypothèses fondamentales de calcul utilisées pour une évaluation. »

Voir aussi VPS 1, paragraphe 9(e) et VPS 3, paragraphe 7.

2.2.2 Valeur (NUPPEC 2.63)

> « Relation monétaire entre les biens immobiliers et les personnes qui les achètent, les vendent ou les utilisent. Le praticien 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. »

Commentaire: La VPS 4, paragraphe 1 du Red Book fournit un commentaire sur les bases de valeur reconnues dans le Red Book : valeur vénale, valeur locative de marché, valeur subjective d'investissement et juste valeur. La section 14.15.3 des NUPPEC présente des « définitions acceptables de la « valeur marchande ». Les NUPPEC n'indiquent pas le type de valeur qui doit être qualifié, mais la Règle 6.2.3 des NUPPEC établit que, dans son rapport, l'évaluateur doit « préciser l'objectif du contrat de service, y compris une définition pertinente de la valeur à déterminer ». La section 14.16 des NUPPEC, note relative à la pratique dont l'application n'est pas obligatoire, fournit d'autres précisions au sujet de la valeur marchande (Note du traducteur -- valeur vénale dans le Red Book).

2.3 Dérogation

2.3.1 Dérogation (Glossaire du Red Book)

> « Circonstances particulières dans lesquelles l'application obligatoire des pratiques professionnelles en matière d'évaluation n'est pas appropriée ou pertinente, ou dans lesquelles l'évaluateur peut être tenu de se conformer à d'autres normes que celles de la RICS. »

Voir aussi PS 1, paragraphe 7.

2.3.2 Condition limitative exceptionnelle (NUPPEC 2.27)

> « Modification ou dérogation nécessaire à une règle. La condition limitative exceptionnelle peut rendre le rapport moins fiable. »

2.3.3 Exception juridictionnelle (NUPPEC 2.41)

> « Permet à l'évaluateur de ne pas tenir compte d'une ou de plusieurs parties des présentes normes lorsqu'elles contreviennent à une loi ou à une politique gouvernementale dans une juridiction donnée. Seule cette partie sera nulle et sans effet dans cette juridiction. »

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

2.4 Hypothèses et conditions limitatives

2.4.1 Hypothèse particulière (Glossaire du Red Book et VPS 1, paragraphe 9(i))

« Hypothèse qui présume des faits qui diffèrent des faits réels existant à la date d'évaluation, ou qui ne serait pas faite par un acteur typique du marché dans le cadre d'une transaction à la date d'évaluation. »

Voir aussi VPS 3, paragraphe 7(i) et VPS 4, paragraphe 3.

2.4.2 Hypothèse extraordinaire (NUPPEC 2.26)

« Hypothèse directement liée à un contrat de service précis qui, si elle s'avère fausse, peut modifier les opinions ou les conclusions de l'évaluateur. »

2.4.3 Condition hypothétique (NUPPEC 2.34)

« Condition qui n'existe pas, mais que l'on suppose exister pour les fins de l'analyse. »

Commentaire: Une « hypothèse particulière » équivaut soit à une hypothèse extraordinaire, soit à une invocation conjointe d'une hypothèse extraordinaire et d'une condition hypothétique en vertu des NUPPEC.
Il importe de comprendre que les hypothèses extraordinaires ne sont pas des conditions hypothétiques, mais que toutes les conditions hypothétiques exigent l'invocation d'une hypothèse extraordinaire. La section 7.12.2 des NUPPEC affirme : « Pour chaque condition hypothétique, le rapport doit contenir une hypothèse extraordinaire. » Les sections 14.30 et 14.31 des NUPPEC donnent des exemples d'hypothèses extraordinaires et de conditions hypothétiques.

2.5 Date

2.5.1 Date d'évaluation (Red Book)

Glossaire

« Date à laquelle l'opinion sur la valeur s'applique. »

Pratique professionnelle globale en matière d'évaluation (VPS) , VPS3 , paragraphe 7 (f)

« La date d'évaluation peut être différente de la date à laquelle le rapport d'évaluation doit être remis ou à laquelle les investigations doivent être effectuées ou menées à bien. Le cas échéant, ces dates doivent être clairement distinguées dans le rapport. »

2.5.2 Date réelle (NUPPEC 2.24)

« Date à laquelle s'appliquent les analyses, les opinions et les conseils fournis dans le cadre d'un contrat de service. »

Commentaire: Les deux termes sont similaires, cependant, le terme des NUPPEC s'applique aux contrats de service d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification d'un fonds de réserve.

Nota : Les NUPPEC exigent trois dates dans le rapport :

- la date d'inspection,
- la date du rapport et
- la date réelle.

2.6 Termes communs

Un examen des définitions dans les NUPPEC révèle que les termes suivants sont hautement comparables. En préparant un travail en conformité des NUPPEC, on devrait utiliser la terminologie des NUPPEC tout au long du travail et faire référence au glossaire de la RICS dans le rapport.

Terme Red Book	Terme NUPPEC
actualisation *	mise à joury
assemblage	groupement
instruction	contrat de service
investissement	bienl
valeur locative de marché	valeur locative
valeur subjective d'investissement (ou valleur)	valeur à titre d'investissement
valeur vénale	valeur marchande
* Noter que, conformément aux International Valuation Standards, le Red Book couvre généralement l'évaluation d'actifs ou de passifs, non seulement ceux relatifs à des biens immobiliers.	

 © RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

3 Conformité aux normes d'évaluation

3.1 Dans l'édition de 2014 des Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles, PS 1 aborde la question de conformité avec les normes professionnelles du Red Book et les pratiques professionnelles en matière d'évaluation lorsqu'une évaluation écrite est fournie.

3.2 Tous les éléments de PS 1 et PS 2 s'appliquent à la pratique dans le domaine sous juridiction canadienne, avec les applications juridictionnelles suivantes indiquées dans la présente section.

Nota : Il est reconnu que le Red Book s'applique aux évaluations de tous les types de biens, alors que les NUPPEC s'appliquent aux contrats d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification d'un fonds de réserve de biens immobiliers. Par conséquent, cette section de la note d'orientation ne reflète que les normes du Red Book relatives à l'évaluation de biens immobiliers

Nota : La présente section sur la conformité porte seulement sur les sections concernant les normes professionnelles (PS) obligatoires et les pratiques en matière d'évaluation (VPS) du Red Book. Nous encourageons les membres à se familiariser avec les applications des les pratiques en matière d'évaluation (VPGA). Ces dernières se concentrent sur la pertinence et la mise en œuvre des PS et des VPS dans des contextes particuliers, tant dans un but particulier qu'en relation avec un bien donné ou un type d'actif. Si les applications (VPGA) sont essentiellement de nature consultative, on s'attend néanmoins à ce que tous les membres en aient connaissance.

3.3 Comme l'indique clairement PS 1 du Red Book :

« 4.1 La RICS reconnaît qu'il peut être demandé à un membre de fournir un rapport conforme à d'autres normes que les présentes normes et pratiques professionnelles en matière d'évaluation. Cela se produira également lorsqu'il s'agira de satisfaire aux exigences spécifiques d'autres juridictions.

4.2 Le cas échéant, une déclaration à cet effet sera insérée dans les termes du contrat et dans le rapport (voir section VPS 1 paragraphe 9(k) et section VPS 3 paragraphe 7(k)) attestant de ce qui suit :

- les normes mentionnées ont été respectées,
- l'évaluation est également conforme au Red Book et, si nécessaire et
- l'évaluation est également conforme aux IVS. »

Certaines variations à l'égard des normes d'évaluation de la RICS, lorsque requises par la loi ou la réglementation afin de se conformer à des normes juridictionnelles (telles les NUPPEC), ne sont pas considérées comme des dérogations - voir PS 1, paragraphes 4 et 8.

3.4 Les NUPPEC fournissent une claire directive de conformité face aux questions de pratique professionnelle et d'éthique traitées dans les Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles. 2. En supposant que le rapport d'évaluation est conforme aux NUPPEC, on devrait accorder une attention particulière aux PS et aux VPS du Red Book afin d'en assurer la conformité.

3.4.1 PS 2 paragraphe 2 : Normes professionnelles et déontologiques : Le Red Book, PS 2, paragraphe 2.1 déclare que :

« Tous les membres de la RICS sont tenus de se conformer au Code de Conduite de la RICS. Afin d'aider les membres à satisfaire aux exigences de ce Code, la RICS a publié un Cadre global pour les normes professionnelles et déontologiques composé de cinq normes exigeant des membres ce qui suit :

- agir avec intégrité,
- toujours fournir un service de premier ordre,
- agir de manière à promouvoir (la confiance) en la profession,
- traiter les autres avec respect et
- assumer leurs responsabilités. »

Commentaire: Les sections 4 et 5 des NUPPEC établissent les règles et commentaires relatifs aux questions d'éthique. Les règles de conduite de la RICS et les normes en matière d'éthique des NUPPEC cherchent à placer les évaluateurs au rang de professionnels de premier plan. Toutefois, quand on compare les deux, on relève des règles et lignes directrices différentes dans les règles de conduite de la RICS et les normes en matière d'éthique des NUPPEC. Les membres sont tenus de se conformer pleinement aux règles de conduite de la RICS et aux normes en matière d'éthique des NUPPEC dans toutes leurs activités quotidiennes.

3.4.2 PS 2 paragraphe 7 : Termes du contrat : Le Red Book, PS 2, paragraphe 7.1 stipule que :

« Il est essentiel qu'à la fin de l'évaluation, mais avant la remise du rapport, tous les éléments de l'étude, justificatifs à l'appui, soient portés à la connaissance du client. Le client a ainsi l'assurance que le rapport ne contiendra pas de révision des termes initiaux du contrat d'évaluation dont il n'aura pas été informé. »

VPS 1 (Termes à minima du contrat) élabore cette question et les exigences minimales obligatoires.

Commentaire : « Lettre d'engagement », terme communément utilisé au Canada, a la même signification que « contrat d'engagement ». Les NUPPEC ne formulent aucune exigence obligatoire en matière de lettre/contrat d'engagement. Cependant, au paragraphe 14.10.5 (note non obligatoire relative à la pratique), les NUPPEC apportent des précisions à ce sujet. Par conséquent, pour assurer la conformité au Red Book, l'évaluateur doit se conformer aux PS 2, paragraphe 7.1 et VPS 1.

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

3.4.3 PS 2, paragraphe 8 : Informations pour les évaluations dans lesquelles le public a un intérêt ou sur lesquelles les tierces parties peuvent se fonder : Red Book, PS 2, paragraphe 8.1.1 stipule que :

« Des parties autres que le client, qui ont commandé le rapport ou auxquelles il est adressé, peuvent se fonder sur certains types d'évaluation. »

Commentaire : La norme relative aux questions d'éthique 4.2.11 des NUPPEC déclare que : « Il est contraire à l'éthique professionnelle pour un membre de ne pas divulguer tout conflit d'intérêts. » Les sections 5.11 et 14.7 des NUPPEC élaborent ce point et fournissent plus de précisions. Cependant, PS 2, paragraphe 8 du Red Book semble plus sévère que les NUPPEC à cet égard. Dans certaines circonstances, PS 2, paragraphe 8 exige que le membre divulgue : la relation avec le client et les implications antérieures, la politique de la rotation, la durée de la qualité de signataire et le pourcentage de la commission. Les membres sont instruits de connaître pleinement PS 2, paragraphe 8 pour en assurer la conformité.

3.4.4 VPS 4 : Bases de valeur : Quand une base de valeur (définition de valeur) est prescrite par la loi ou la réglementation dans un travail d'évaluation effectué au Canada et que la base diffère de celles reconnues dans le Red Book, aucune explication autre que celle de la conformité à la loi ou à la réglementation afférente, ou une description de la différence, n'est demandée de l'évaluateur.

Valeur de vente forcée

VPS 4, paragraphe 4.7

« L'expression « vente forcée » ne doit pas être utilisée. L'expression décrit la situation dans laquelle la vente a lieu et ne représente donc pas une base de valeur distincte. Il y a vente forcée en cas d'obligation de réaliser la vente d'un bien à une date précise, par exemple, pour lever des fonds ou amortir une dette dans un délai donné. La vente est dite « forcée », car le vendeur est soumis à des facteurs juridiques ou commerciaux extérieurs de sorte que la contrainte temporelle n'est pas un choix de sa part. La nature de ces facteurs extérieurs et les conséquences de la non réalisation d'une vente sont aussi importantes pour la détermination du prix pouvant être obtenu dans le délai dont on dispose. »

Dans les NUPPEC 2014, Définition 2.31 Valeur de vente forcée, le terme est

« 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. »

En vertu de la Règle relative aux activités d'évaluation 6.2.3, les membres de l'ICE doivent fournir « une définition pertinente de la valeur à déterminer ».

Si les passages portant sur la notion de vente forcée sont très semblables dans les deux normes, il n'en demeure pas moins que le Red Book interdit l'utilisation de la « valeur de vente forcée ». Tout membre assujetti à plus d'un ensemble de règles ou de normes doit se conformer au minimum le plus élevé. Dans le cas présent, le Red Book interdit l'utilisation du terme « valeur de vente forcée » – de sorte que les membres à double appartenance ICE-RICS devraient respecter la directive du Red Book et ne pas utiliser ce terme. Les membres de l'ICE-RICS demeurent conformes aux NUPPEC puisqu'ils sont tenus de parler des influences qui interviennent sur la valeur dans leur analyse, exigence commune aux deux groupes de normes.

Les membres de l'ICE-RICS devraient indiquer dans leur rapport que le Red Book interdit toute référence à une valeur de vente forcée comme s'il s'agissait d'une base de valeur distincte, mais qu'ils peuvent énoncer et expliquer correctement dans leur rapport les influences, conditions du marché, hypothèses, temps d'exposition, etc., qui interviennent dans la conclusion d'évaluation basée sur une définition donnée (en vertu des NUPPEC) ou d'un ensemble d'hypothèses donné (en vertu du Red Book).

3.4.5 Exceptions aux exigences de conformité (PS 1, paragraphe 6) : Red Book PS 1 stipule :

« 6.1 Dans certaines circonstances, l'application obligatoire des sections VPS 1 à VPS 4 pourrait ne pas être appropriée – ces circonstances sont indiquées ci-dessous. Bien que non obligatoire dans ces circonstances, l'adoption de normes pertinentes est néanmoins encouragée lorsque ni le contexte ni aucune exigence particulière ne s'y oppose. »

« 6.2 Les situations ayant valeur d'exceptions sont les suivantes :

- le membre exerce une fonction légale, que ce soit en vertu du poste occupé ou autrement – cette exception ne s'applique pas lorsque l'évaluation fournie est destinée à être insérée dans un relevé prescrit destiné à l'administration fiscale
- des conseils en évaluation sont explicitement donnés lors de la préparation ou au cours de négociations, ou dans le cadre d'un procès
- l'évaluation est fournie exclusivement à des fins internes, sans engager aucune responsabilité, et sans communication à une tierce partie
- l'évaluation est fournie dans le cadre d'une mission d'agent ou de courtage en prévision d'une mission de cession ou d'acquisition d'un actif. Le cas échéant, l'évaluateur doit se référer à la recommandation particulière de la RICS intitulée, « Real Estate Agency and Brokerage Standards (2011) » (normes en matière d'agences immobilières et de courtage) – cette exception ne s'applique pas lorsque le rapport d'acquisition comprend une évaluation
- l'évaluation est fournie en prévision d'une déposition en qualité de témoin évaluateur, auquel cas l'évaluateur doit se référer à la pratique professionnelle de la RICS

intitulée « Surveyors acting as expert witnesses (2008) » (Évaluateurs immobiliers agissant en qualité de témoins évaluateurs)

« 6.3 Afin d'éviter tout doute, le coût de remplacement d'actifs autres que des biens personnels, communiqué dans un rapport, ou de façon indépendante, à des fins d'assurance ne constitue pas une « opinion écrite sur la valeur » en vue de fournir « une prestation de services d'évaluation » telle que définie au paragraphe 1.2, Application obligatoire, de la section PS 1 ci-dessus. »

Commentaire : En ce qui a trait aux exceptions, on doit se conformer entièrement aux NUPPEC, qu'il s'agisse de d'une évaluation ou de la prestation de conseils relatifs à une évaluation dans un format écrit ou oralement, peu importe l'utilisation prévue par le client.

Commentaire : En ce qui a trait aux exceptions, on doit se conformer entièrement aux NUPPEC quel que soit le type de valeur soumis à une opinion. Voir la règle 6.2.3, des NUPPEC qui indique que, dans son rapport, l'évaluateur doit préciser « l'objectif du contrat de service, y compris une définition pertinente de la valeur à déterminer ».

3.5 Les NUPPEC et le Red Book sont tous deux conformes aux IVS et fournissent des normes rigoureuses en matière de pratique d'évaluation et d'éthique. Dans l'hypothèse qu'un rapport d'évaluation :

• est conforme aux NUPPEC,

• est conforme aux critères établis dans PS 1, paragraphe 4 et

• satisfait aux critères obligatoires esquissés ci-dessus,

la préparation d'une évaluation en vertu des NUPPEC n'exige pas l'invocation d'une dérogation aux exigences du Red Book.

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

4 Autres questions

4.1 Accréditations provinciales canadiennes

La pratique de l'évaluation immobilière est réglementée dans trois provinces canadiennes : le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse et l'Alberta. Tout évaluateur ayant sa pratique dans ces juridictions est tenu de se conformer aux exigences d'accréditation de sa province respective. Pour de plus amples renseignements, veuillez visiter les sites Web respectifs :

Nouveau-Brunswick	http://www.nbarea.org/
Nouvelle-Écosse	http://nsreaa.ca/
Alberta	http://www.reca.ca/

4.2 Législation relative à la protection de la vie privée

La Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE) est une loi fédérale qui légifère notamment sur la collecte, l'utilisation, le stockage et l'élimination de renseignements personnels. Les membres qui pratiquent au Canada sont encouragés à visiter le site Web du Commissaire à la protection de la vie privée du Canada afin de se familiariser avec les exigences de manière à s'y conformer : **www.priv.gc.ca**

On recommande également l'étude des cas particuliers suivants :

- **www.priv.gc.ca/cf-dc/2008/390_20080507_e.asp**
- **www.priv.gc.ca/cf-dc/2006/349_20060824_e.asp**

Il convient de noter également que plusieurs provinces canadiennes ont adopté des lois en matière de protection de la vie privée qui, dans plusieurs cas, ont préséance sur la législation fédérale.

4.3 Normes en matière d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification d'un fonds de réserve

Les NUPPEC contiennent des normes obligatoires en ce qui a trait aux contrats de service d'évaluation, d'examen, de consultation et de planification d'un fonds de réserve. Ces activités sont définies comme suit dans les NUPPEC :

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

« **2.57 EXAMEN :** Acte ou processus d'élaboration et de communication d'une opinion sur une partie ousur l'ensemble d'une évaluation. »

« **2.17 CONSULTATION :** Acte ou processus d'analyse de données sur des biens immobiliers et recommandations ou conclusions sur divers problèmes dans le domaine de l'immobilier, à l'exception d'une évaluation ou d'un examen. »

« **2.55 ÉTUDE DU FONDS DE RÉSERVE :** Étude périodique pour déterminer si le montant d'argent du fonds de réserve et le montant des contributions collectées sont suffisants pour couvrir le coût projeté des réparations majeures et le remplacement des éléments et biens communs. »

Avant d'entreprendre un contrat de service portant sur l'une de ces activités, les membres sont invités à consulter les normes afférentes des NUPPEC de manière à s'y conformer.

© RICS et l'Institut canadien des évaluateurs 2015

RICS®

Appraisal Institute of Canada

Institut canadien des évaluateurs