



# Apprendre à connaître les formulaires 0518 de l'ICE

**PAR THOMAS FOX AACI, P.APP**

Président bénévole, comité des admissions et accréditations

**E**n tant qu'association de premier rang en matière d'évaluation immobilière au pays, l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est toujours à la recherche de nouveaux moyens de remplir sa mission de promouvoir et de soutenir ses membres pour leur permettre de fournir des évaluations immobilières et des services consultatifs de grande qualité qui bénéficieront aux clients, aux employeurs et au public. Nos membres sont des leaders de l'industrie et nous nous efforçons de leur apporter les connaissances et les outils dont ils ont besoin pour continuer à innover dans ce domaine.

À l'approche de son 80e anniversaire, l'ICE a mis sur pied un groupe de travail composé de bénévoles et d'employés chargés de refondre – et d'élargir considérablement – la série de formulaires d'évaluation résidentielle de l'ICE. La première version de ces formulaires (0118) a été publiée au mois de janvier; toutefois, nos membres et des intervenants ont recommandé des changements pour les améliorer et les standardiser. Les changements ont été appliqués et, au début de juin 2018, l'ICE annonçait la publication du nouveau formulaire de rapport d'évaluation

résidentielle complète, des addendas et des formulaires pour contrats de service particuliers dans la série 0518.

L'ICE appuie ses membres en les équipant avec les outils qui leur permettent de rendre des services de première qualité à leurs clients. C'est à eux qu'il appartient ensuite de s'assurer que leurs produits de travail soient conformes aux *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)*. En quoi cela touche-t-il les nouveaux formulaires de l'ICE ? Les membres doivent s'éduquer eux-mêmes sur la mise en application, sur les changements clés et sur l'emploi de ces formulaires. L'information pertinente se trouve dans le site Web de l'ICE ([www.aicanada.ca/members-home/professional-practice-resources/forms-templates/0518-faq](http://www.aicanada.ca/members-home/professional-practice-resources/forms-templates/0518-faq)).

## Mise en application

Si vous faites une évaluation résidentielle, vous avez trois options. Vous pouvez :

1. utiliser la plus récente version du formulaire de rapport d'évaluation résidentielle complète 0518 de l'ICE apparaissant dans la page des formulaires et modèles du site Web de l'ICE; ou

2. mettre à jour vos propres formulaires d'évaluation résidentielle *selon les exigences de la série 0518 et des NUPPEC 2018*; ou
3. utiliser une version autorisée du formulaire 0518 de l'ICE fournie par les compagnies de logiciels d'évaluation et/ou les compagnies de gestion en évaluation qui sera disponible en juillet et août.

Bref, vous devez utiliser seulement le formulaire 0518 de l'ICE (ou l'équivalent décrit ci-dessus), car les anciens formulaires ne sont pas conformes aux *NUPPEC 2018*. L'emploi d'un ancien formulaire pourra être considéré comme un refus de respecter la politique d'assurance-responsabilité professionnelle de l'ICE et pourra entraîner l'annulation de la couverture.

## Principaux changements

De manière générale, les modifications apportées au rapport d'évaluation résidentielle 2018 visent à protéger nos membres. Voici quelques exemples des changements qui ont été incorporés après consultation des intervenants et des membres :

- « Financement hypothécaire de premier ou second rang seulement » pour l'utilisation prévue;

- « Autre contrôle de l'utilisation des terres » et « Groupement » dans la section sur le site;
- Sections « Dénégations et limitations de responsabilité »;
- « Construction terminée » déplacé vers un addenda « Tel quel » ou une inspection d'étape; et
- Cases à cocher pour l'historique du bien visé.
- Pour améliorer la fonctionnalité, nous avons également :
  - ajouté des menus déroulants;
  - rendu l'utilisation plus conviviale; et
  - permis aux membres de combiner les rapports et les addendas selon leurs besoins.

Pour voir tous les changements apportés, regardez la *présentation PowerPoint 0518*.

### Nouveaux formulaires et addendas

En plus du formulaire de rapport d'évaluation résidentielle, l'ICE a publié plusieurs formulaires et addendas pour contrats de service particuliers afin de répondre à la demande de l'industrie et à la rétroaction des membres, des prêteurs et d'autres parties intéressées.

Récemment, beaucoup de nos membres ont constaté une demande accrue pour des **rapports de marché locatif**. Pour y répondre, les formulaires 0518 de l'ICE comprennent :

- Un rapport d'évaluation du marché locatif comme **rapport < autonome >** pour un bien immobilier donné identifiable. Comme toujours, le rapport rédigé doit être conforme à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers.

- Les cas où un rapport d'évaluation du marché locatif est requis pour un **type de bien immobilier** plutôt qu'un bien en particulier, sont considérés comme des contrats de service de consultation et l'on doit alors utiliser le nouveau rapport de marché locatif (consultation) de l'ICE. Si, dans le cadre du contrat de service de consultation, une opinion formelle sur le marché locatif pour un bien identifiable est requise, cette partie du rapport de consultation doit respecter la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers.
- L'ICE a aussi élaboré un **addenda du marché locatif**, qui peut servir de « complément » à un rapport d'évaluation résidentielle. Quand cet addenda sert à fournir une opinion sur le marché locatif d'un bien immobilier identifiable, la conformité à la Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers est requise.

Plutôt que de rapporter les **évaluations < Tel quel >** et **< Comme si achevé >** dans la même page, les formulaires 0518 présentent les deux éléments dans des sections séparées afin d'éviter la confusion possible. Désormais, les membres de l'ICE peuvent employer le formulaire principal, plus :

- un addenda < Tel quel >, où une maison peut être projetée sur un terrain vacant, en construction ou en cours de rénovation; ou
- un addenda < Comme si achevé >, avec l'hypothèse extraordinaire

(condition hypothétique) que la maison est entièrement achevée.

On a créé un addenda des utilisations limitées/conditions nuisibles. Celui-ci permet aux membres d'identifier toute utilisation limitée et/ou condition nuisible observée lors d'une inspection et/ou découverte pendant une recherche, qui pourrait influencer la valeur du marché locatif ou la décision de prêt d'un client.

Enfin, pour satisfaire la demande des prêteurs, l'ICE a mis à jour les **formulaires de rapport d'évaluation de bureau et sommaire** afin de les conformer aux *NUPPEC 2018*. Ces formulaires actualisés incluent des hypothèses et des conditions limitatives nouvelles et modifiées reflétant les changements survenus dans l'industrie. Nous rappelons aux membres de l'ICE que les contrats de service de bureau et sommaires ne doivent servir que pour les contrats de service à faible risque, selon l'article 7.1.5 des *NUPPEC*.

L'ICE a développé cette série de formulaires pour bénéficier grandement aux membres de l'Institut. Les formulaires, que l'on peut remplir à l'écran, facilitent la conformité des membres aux *NUPPEC* et, grâce à la fonctionnalité de signature numérique, les membres de l'ICE, les prêteurs et les clients jouissent d'un plus haut niveau de sécurité leur offrant une protection supplémentaire contre la fraude. L'ICE est toujours heureux de recevoir la rétroaction de ses membres. Ils peuvent adresser leurs questions et leurs commentaires à [info@aicanada.ca](mailto:info@aicanada.ca).



***Les membres doivent s'éduquer eux-mêmes sur la mise en application, sur les changements clés et sur l'emploi de ces formulaires. L'information pertinente se trouve dans le site Web de l'ICE ([www.aicanada.ca/members-home/professional-practice-resources/forms-templates/0518-faq](http://www.aicanada.ca/members-home/professional-practice-resources/forms-templates/0518-faq)).***