

LES NUPPEC 2016

PAR DARRELL THORVALDSON, AACI, P.A.P.P

PRÉSIDENT BÉNÉVOLE, COMITÉ DES NORMES

« SUITE AU PROCESSUS EXHAUSTIF DE CONSULTATION ET DE PARTICIPATION... LE COMITÉ DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE ET SOUS-COMITÉS A FAIT 90 MISES À JOUR INDIVIDUELLES QUI CLARIFIENT ET AMÉLIORENT DAVANTAGE LES NORMES DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION. »

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) continue d'être à l'avant-scène des tendances changeantes qui touchent notre profession d'évaluateur. Fournir aux membres les outils dont ils ont besoin pour garder la confiance du public est une priorité clé. Membres de la plus grande organisation d'évaluateurs au Canada, nous sommes très respectés à l'échelle mondiale parce que nous comprenons l'importance de maintenir des normes rigoureuses. L'ICE veut assurer que tous les membres soient équipés avec des normes pertinentes et mises à jour pour bien servir leurs clients et pour continuer à jouer notre rôle dans la préservation de la confiance publique.

Depuis deux ans, le sous-comité des normes (SCN) de l'ICE a déployé tous les efforts possibles pour remplir le mandat du comité d'établir et améliorer les normes de pratique professionnelle

en matière d'évaluation. Suite au processus exhaustif de consultation et de participation avec les membres, le Comité de pratique professionnelle et sous-comités, et à la rétroaction reçue durant les trois webinaires très courus sur *NUPPEC*, le SCN a fait 90 mises à jour individuelles qui clarifient et améliorent davantage les normes de pratique professionnelle en matière d'évaluation. Une fois approuvées par le Conseil d'administration de l'ICE, les *NUPPEC 2016* sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2016. En voici quelques faits saillants :

La nouvelle Norme relative à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement

Clairement, le plus important changement apporté aux *NUPPEC 2016* est l'ajout de la nouvelle Norme relative à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement. L'introduction de cette nouvelle norme s'aligne avec le prolongement passé des *NUPPEC*, alors que la disposition sur la compétence s'applique si les membres décident d'exercer dans cette spécialité. Nous avons légèrement modifié la définition de la compétence dans les *NUPPEC 2016*, que l'on peut trouver aux articles 2.14, 4.3.7, 5.11 et 16.8. Cette nouvelle norme reflète l'engagement continu du Conseil de créer des opportunités pour les membres de l'ICE d'étendre leur pratique.

Nouveau nom : Normes relatives aux activités d'évaluation de biens immobiliers

Un changement connexe est que les

Normes relatives aux activités d'évaluation ont été rebaptisées Normes relatives aux activités d'évaluation **de biens immobiliers**, puisque la machinerie et l'équipement sont un type de bien personnel. Ainsi, l'application des définitions, règles, commentaires et notes de pratique liés à l'évaluation doit maintenant distinguer les biens immobiliers des biens personnels.

Hypothèses extraordinaires

Le commentaire 7.9 des Normes relatives aux activités d'évaluation de biens immobiliers précise qu'une hypothèse extraordinaire est requise lorsqu'une hypothèse pourrait modifier *considérablement* les opinions ou les conclusions d'un rapport. En d'autres mots, il n'est pas nécessaire d'inclure une longue liste d'hypothèses qui sont habituellement requises pour compléter un rapport, mais seulement les hypothèses importantes. De plus, le commentaire 7.9.2 requiert que l'hypothèse extraordinaire soit citée intégralement ou qu'une référence soit donnée quant à son emplacement exact dans le rapport. Cela assure une limpidité et une transparence qui réduiront les risques de confusion chez le lecteur.

Client et utilisateur prévu

Un autre changement majeur pour 2016 est la définition et l'application des règles sur l'identification de l'utilisateur prévu dans un contrat de service. Maintenant, les utilisateurs prévus doivent être identifiés par leur nom. Les membres doivent déterminer et identifier les parties spécifiques qui utiliseront les résultats de



leur contrat de service. Autrement dit, si le nom du ou des autres utilisateurs prévus sont inconnus à l'achèvement du contrat de service, le client sera nommé comme utilisateur prévu.

Avant les *NUPPEC 2016*, on pouvait identifier l'utilisateur prévu par nom ou par type. En 2016, la définition d'utilisateur prévu a éliminé « ou par type » pour identifier l'utilisateur prévu – « par type » n'est plus permis. C'est un changement important à la norme, car il renforce le devoir de diligence du membre de l'ICE dans sa prestation de services professionnels. Identifier l'utilisateur prévu comme « prêteur hypothécaire de premier rang » n'est pas conforme aux *NUPPEC 2016*, mais « banque ABC et nul autre utilisateur » est conforme. Nous faisons remarquer à nos clients et aux utilisateurs prévus identifiés que personne d'autre ne peut utiliser nos services professionnels à notre insu et sans notre consentement. En outre, en tant que membres de l'ICE, nous contrôlons jusqu'où va notre responsabilité, protégeant ainsi le Programme d'assurance-responsabilité professionnelle de l'ICE.

Le client est mieux défini dans les *NUPPEC 2016*. La définition 2.13 se lit comme suit : « Personne ou organisation pour laquelle le membre rend ses services professionnels. Le client est normalement l'utilisateur prévu du contrat de service ». Aucune autre personne ou entité ne peut utiliser le rapport du membre, à moins d'y être autorisée par le client et d'être clairement identifiée par son nom et par écrit, par le membre.

Utilisation optimale

Les *NUPPEC 2016* requièrent que le membre définisse, analyse et résolve l'utilisation optimale (UO). Le commentaire 7.13.3 des Normes relatives aux activités d'évaluation de biens immobiliers requiert une analyse de l'UO – il ne suffit pas d'ajouter simplement une définition, puis d'indiquer l'UO. Les rapports doivent inclure une analyse raisonnable pour appuyer la justification.

Contrôles de l'utilisation des terres

La modification apportée au commentaire 7.11.2 des Normes relatives aux activités d'évaluation de biens immobiliers requiert que les rapports appuient raisonnablement l'imminence ou la probabilité du changement à l'utilisation des terres, si l'UO prévoit un changement à l'utilisation des terres (p. ex., rezonage ou réaménagement).

Déclarations de certification

Les exigences visant la déclaration de certification ont également changé pour 2016, mais pas beaucoup. Les changements sont notés comme suit dans l'annexe B : Meilleure description des intérêts personnels, des conflits, de la partialité, des compétences et exigence d'inclure une déclaration sur les dates pertinentes et la conclusion. Chaque norme a un modèle de certification que les membres peuvent employer, en fonction du service professionnel rendu.

En d'autres mots, il y a des changements au libellé de plusieurs clauses de certification apparaissant dans la section Commentaires de chaque norme de pratique. Nous invitons les membres à copier-coller la certification pertinente des *NUPPEC* dans leurs rapports, pour assurer le libellé le plus récent.

Ébauches de rapports

Les *NUPPEC 2016* contiennent aussi plus de conseils sur les ébauches de rapports. Ces changements se trouvent dans la section Responsabilité de la Note 16.38 relative à la pratique, qui a elle-même été étendue pour consolider les conseils sur le soutien technique et quelques autres sujets. L'usage conseillé pour les ébauches de rapports figure dans la Note 16.38.11 relative à la pratique et comprend six recommandations que les membres voudront prendre en considération.

Norme relative aux activités d'examen

La Norme relative aux activités d'examen a été modifiée pour 2016. Les changements

font en sorte qu'un rapport d'examen se penche davantage sur l'envergure des travaux décrite dans le rapport examiné (voir la règle 8.2.8 de la Norme relative aux activités d'examen). La règle requiert 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 et satisfait ou dépasse les exigences stipulées. En outre, l'exigence de donner une opinion à savoir si les opinions et les conclusions sont raisonnables a été élargie pour exiger que l'examineur déclare si, à son avis, le rapport indique que l'utilisateur prévu peut s'y fier pour son utilisation prévue dans le rapport préparé à cette fin.

Notes relatives à la pratique

Nous avons ajouté aux Notes relatives à la pratique (Section 16) de nombreux exemples illustrant des circonstances de manière beaucoup plus large et exhaustive pour démontrer l'application des normes.

Pour une liste complète des changements, voir la Section 19, annexe B des *NUPPEC 2016*.

Mise à jour sur le séminaire de pratique professionnelle

Alors que le séminaire de pratique professionnelle est un excellent outil pour décrire les changements apportés aux règles dans les cycles passés, plusieurs membres attendent jusqu'aux derniers mois du cycle de perfectionnement professionnel continu avant d'assister au séminaire. L'inauguration du nouveau séminaire est prévue à l'automne 2016 et les membres le trouveront enrichissant, interactif et agréable. L'ICE veut fournir à ses membres une opportunité d'apprentissage éclairant et tangible qui encouragera la discussion ouverte sur les *NUPPEC* et sur différents exemples de situations.

Pour toute question sur les *NUPPEC*, sur leur application ou leur interprétation, les membres peuvent contacter Nathalie Roy-Patenaude, directrice-conseillère en pratique professionnelle de l'ICE, à l'adresse nathalier@aicanada.ca.