

**EXTRAITS DES NORMES DE PRATIQUES PROFESSIONNELLE DE L'ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC**

CONCERNANT L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

NORMES 11.1 ET 12.1

NORMES 20.2 ET 20.3

En vigueur le 26 février 2019

Normes 11.1 et 12.1

**Norme de pratique professionnelle des évaluateurs agréés en matière
d'analyse préliminaire aux fins de négociation des indemnités en
matière d'expropriation**

AVERTISSEMENT CONCERNANT L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE LA NÉGOCIATION
DES INDEMNITÉS EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION
NORMES 11.1 ET 12.1

L'article 24.3 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* prévoit que, lorsque l'évaluateur entreprend les services professionnels de consultation visant la négociation aux fins de la fixation des indemnités en matière d'expropriation, et ce, peu importe le mode de rémunération convenu, il est tenu d'effectuer, conformément aux normes de pratique de la profession, une **analyse préliminaire des indemnités** sur lesquelles portent les services de consultation, et de consigner cette analyse au dossier du client.

L'analyse préliminaire aux fins de la négociation des indemnités en matière d'expropriation (« l'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire ») est une démarche professionnelle qui se situe entre le moment où l'évaluateur reçoit le mandat de son client et avant de se présenter devant un tribunal ou un arbitre ou devant un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi-judiciaires.

Les normes 11.1 et 12.1 viennent préciser les règles régissant le travail de l'évaluateur lors de l'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire.

Tant un évaluateur externe mandaté par un organisme expropriant²⁵ qu'un évaluateur travaillant pour la partie visée par l'acquisition du bien (propriétaire/exproprié) sont tenus de produire une analyse préliminaire de la valeur au propriétaire.

Il est à noter que le mot « exproprié » englobe également le locataire ou l'occupant de bonne foi, tel que spécifié dans la Loi sur l'expropriation.

²⁵ Dans un organisme public, il arrive que l'évaluateur reçoive une demande afin d'estimer le coût d'acquisition d'un immeuble dans le but de préparer un budget à des fins internes. Dans cette situation, les normes sur l'analyse préliminaire ne sont pas applicables.

Dans le cadre de l'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire, l'évaluateur doit :

- informer le client du processus d'expropriation (N. 12, r. 12.1);
- procéder à la visite des lieux (N. 11, r. 11.2, élément 1);
- faire l'inspection de l'immeuble (N. 12, r. 12.4);
- recueillir l'information relative au bien exproprié (N. 11, r. 11.2, éléments 1, 6, 7, 8, 9). Par exemple : les données physiques, les données économiques, les droits réels visés par l'expropriation, etc.;
- établir les paramètres entourant l'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire du bien exproprié et du préjudice qui résulte directement de l'expropriation (N. 11, r. 11.2, élément 3);
- analyser les transactions immobilières et les conditions du marché (N. 11, r. 11.2, éléments 10 et 11);
- procéder à une analyse préliminaire de la valeur au propriétaire sous réserve des hypothèses extraordinaires;
- échanger suffisamment d'information avec son client afin que ce dernier puisse prendre une décision éclairée sur la suite à donner dans le dossier (r.12.1);
- conserver un dossier (papier ou électronique) dans lequel il recueille :
 - la correspondance entre l'évaluateur et son client;
 - la copie du contrat de services professionnels écrit;
 - tous les paramètres qui supportent la conclusion de l'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire (par exemple : liste de ventes, tableaux d'analyse, copie des baux, états financiers, etc.) et du montant du préjudice estimé.

Échange d'informations avec l'évaluateur travaillant pour un organisme expropriant :

L'évaluateur tenu d'effectuer une analyse préliminaire de la valeur au propriétaire doit fournir à l'évaluateur travaillant pour l'organisme expropriant une attestation confirmant qu'il a obtenu un mandat de son client et qu'il a procédé à l'analyse préliminaire conformément aux Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ.

CODE DE DÉONTOLOGIE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS, ART. 24.1 À 24.3

« 24.1. Sous réserve d'une décision d'un tribunal ou d'une autre autorité et des exceptions prévues au deuxième alinéa, l'évaluateur agréé ne peut pas convenir d'honoraires conditionnels, soit des honoraires dont le montant dépend des résultats des services professionnels obtenus.

L'évaluateur agréé peut convenir d'honoraires conditionnels à l'égard des services professionnels de consultation suivants :

1° la vérification de l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière ou au rôle de valeur locative relative à un bien;

2° la négociation aux fins de la fixation des indemnités en matière d'expropriation;

3° la vérification et la négociation de frais d'exploitation d'un immeuble dans le cadre d'un bail immobilier.

Malgré le deuxième alinéa, l'évaluateur agréé ne peut en aucun cas, lorsqu'il se présente devant un tribunal ou un arbitre ou devant un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi-judiciaires, fixer ni accepter d'honoraires conditionnels à l'égard de services professionnels de consultation, incluant le témoignage à titre d'expert.

24.2. L'évaluateur agréé ne peut entreprendre des services professionnels pour lesquels des honoraires conditionnels ont été convenus à moins d'avoir également convenu par écrit des conditions et modalités de fixation de ces honoraires.

24.3. Lorsqu'il entreprend des services professionnels visés aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa de l'article 24.1 et peu importe le mode de rémunération convenu, l'évaluateur agréé doit effectuer, conformément aux normes de pratique de la profession, une analyse préliminaire de la valeur ou, selon le cas, des indemnités sur lesquelles portent les services, et consigner cette analyse au dossier du client. »

NORME 11.1 L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE AUX FINS DE NÉGOCIATION DES INDEMNITÉS EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION (EEV 6-06-2018)

Lorsqu'il procède à une **analyse préliminaire** aux fins de négociation des indemnités en matière d'expropriation (« analyse préliminaire aux fins d'expropriation »), l'évaluateur doit connaître, comprendre et utiliser correctement les méthodes et techniques reconnues en évaluation, de même que les principes et concepts d'une indemnité d'expropriation.

RÈGLE 11.1.1 SOINS DE L'ÉVALUATEUR DANS L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE AUX FINS D'EXPROPRIATION

L'évaluateur d'un bien ou d'un droit visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.1 quant à la qualité de son analyse préliminaire.

RÈGLE 11.1.2 LA SUBSTANCE DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE AUX FINS D'EXPROPRIATION

L'analyse préliminaire doit contenir la substance de l'évaluation préliminaire d'une indemnité correspondant à la valeur au propriétaire du bien ou du droit concerné et du préjudice qui résulte directement de l'expropriation.

Aux fins d'estimer la valeur au propriétaire du bien ou du droit visé par l'expropriation, l'évaluateur est tenu de respecter la règle 11.2. La substance de l'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire renferme les éléments suivants :

ÉLÉMENT 1 L'OBJET DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

L'évaluateur doit identifier l'immeuble ou le droit réel visé par l'expropriation.

ÉLÉMENT 2 LA FIN DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

L'évaluateur doit considérer la fin de l'analyse préliminaire c'est-à-dire à quelle fin ses services ont été requis et quel usage les intéressés feront de son évaluation.

La fin de l'analyse préliminaire est indissociable du but de l'évaluation.

ÉLÉMENT 3 LE BUT DE L'ÉVALUATION ET LA VALEUR RECHERCHÉE

Lors de l'analyse préliminaire, l'évaluateur doit procéder aux recherches appropriées afin de connaître les montants estimatifs attribuables à l'indemnité principale et à l'indemnité accessoire.

Il doit être en mesure de démontrer les paramètres utilisés pour motiver ses conclusions préliminaires.

Lors d'une analyse préliminaire, l'évaluateur doit avoir obtenu :

- la description physique de l'immeuble;
- la description juridique;
- description qualitative des dommages potentiels.

Dans le rapport d'analyse préliminaire, l'évaluateur doit :

- décrire sommairement les dommages potentiels;
- quantifier les dommages potentiels lorsqu'ils sont connus.

Cet élément est en lien avec l'élément 6 de la norme (RHE), i.e. qu'il est possible qu'à cette étape du travail, l'évaluateur ne connaisse pas tous les éléments pouvant affecter l'évaluation des indemnités.

ÉLÉMENT 4 DATE DE L'ÉVALUATION

L'évaluateur doit identifier la date de l'évaluation.

ÉLÉMENT 5 ÉTENDUE DU TRAVAIL À EFFECTUER

L'évaluateur doit prévoir l'envergure du travail pour la collecte, la vérification, l'inspection de la propriété, l'analyse et la présentation des données.

ÉLÉMENT 6 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES (« RHE »)

Lors de l'analyse préliminaire, l'évaluateur doit obtenir l'information relative aux RHE à respecter.

Toutefois, à l'étape de l'analyse préliminaire l'évaluateur doit indiquer qu'il n'est pas au fait de tous les éléments pouvant avoir un impact sur l'évaluation des indemnités accessoires (voir élément 3).

L'évaluateur doit procéder à l'évaluation de l'immeuble visé après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de ses compétences d'évaluateur agréé.

ÉLÉMENT 7 BIENS MEUBLES CORPORELS ET INCORPORELS

L'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 7) quant aux biens meubles corporels et incorporels.

ÉLÉMENT 8 DÉMEMBREMENTS, MODALITÉS ET PARTIE D'IMMEUBLE

L'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 8) quant aux démembrements et modalités de la propriété.

ÉLÉMENT 9 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'évaluateur doit tenir compte des restrictions au droit de propriété.

ÉLÉMENT 10 LES FORCES QUI DICTENT LES CONDITIONS DU MARCHÉ

L'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 10) quant aux forces qui dictent les conditions du marché.

ÉLÉMENT 11 RECHERCHE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 11) sauf quant à :

- l'horizon de réalisation qui peut être élargi ;
- le degré de probabilité de réalisation et les contraintes qui peuvent être moindres.

En matière d'expropriation, le concept d'usage le meilleur et le plus profitable dans un avenir prévisible vise à faire abstraction d'une situation économique ou juridique temporairement défavorable qui risquerait de pénaliser l'exproprié à un moment qu'il n'a pas choisi pour transiger.

ÉLÉMENT 12 MÉTHODES ET TECHNIQUES D'ÉVALUATION

Lors de l'analyse préliminaire, l'évaluateur est tenu d'appliquer la (ou les) méthode (s) la (les) plus pertinente(s) compte tenu de la nature du bien visé par l'expropriation.

L'évaluateur doit s'assurer l'accès à une banque de données immobilières lui permettant d'effectuer une analyse préliminaire motivée de la valeur au propriétaire.

La définition de *banque de données immobilières* se trouve en introduction des présentes normes et la description du contenu souhaitable d'une telle banque d'informations est présentée en Annexe D.

NORME 12.1 **COMMUNICATION ORALE OU ÉCRITE DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE NÉGOCIATION DES INDEMNITÉS EN MATIÈRE
D'EXPROPRIATION** (EEV 6-06-2018)

La communication de la conclusion de l'analyse préliminaire produite aux fins de négociation des indemnités en matière d'expropriation (« analyse préliminaire aux fins d'expropriation ») doit répondre à des exigences de contenu et de format permettant aux intéressés de prendre des décisions éclairées.

RÈGLE 12.1.1 **QUALITÉS DE LA COMMUNICATION**

La communication de la conclusion de l'analyse préliminaire de la valeur peut se faire oralement. Si l'évaluateur fournit préalablement une information verbale (communication orale), il doit faire suivre à son client le rapport d'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire sous forme de document écrit.

L'analyse préliminaire vise à permettre aux intéressés de prendre une décision de nature économique en se fondant sur la conclusion préliminaire de la valeur indiquée au rapport d'analyse préliminaire.

Un rapport d'analyse préliminaire doit donc répondre aux trois exigences qui suivent :

- a) tous les faits, le raisonnement de l'évaluateur et ses conclusions doivent être exposés de façon claire et précise afin que les intéressés ne puissent pas être induits en erreur;
- b) il doit contenir suffisamment d'information pour permettre aux intéressés qui reçoivent un rapport narratif complet ou un rapport abrégé, de bien le comprendre et de s'y fier. Dans le cas du rapport de mise à jour, cette obligation se limite au client seulement;
- c) il doit divulguer de façon claire et précise toute hypothèse ou toute réserve extraordinaire pouvant avoir une influence directe sur l'évaluation et en indiquer l'incidence sur la valeur.

RÈGLE 12.1.2 **FORME DU RAPPORT ÉCRIT D'ANALYSE PRÉLIMINAIRE**

Le rapport écrit de l'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire doit être sous forme de rapport narratif complet ou de rapport abrégé.

RÈGLE 12.1.3 **CONTENU DU RAPPORT ÉCRIT D'ANALYSE PRÉLIMINAIRE**

Le contenu du rapport écrit doit être conforme à la règle 2.3 et doit tenir compte de la substance de l'évaluation d'une indemnité d'expropriation conformément à la règle 11.1.2.

RÈGLE 12.1.4 **INSPECTION**

Tout bien immobilier ou bien meuble corporel visé par une expropriation doit faire l'objet d'une inspection conformément à la règle 2.4.

RÈGLE 12.1.5 **SIGNATURE DU RAPPORT D'ANALYSE PRÉLIMINAIRE**

L'évaluateur qui signe un rapport d'analyse préliminaire aux fins d'expropriation est tenu au respect de la règle 2.5.

RÈGLE 12.1.6 **COMMUNICATION ORALE DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE**

L'analyse préliminaire doit être appuyée d'un rapport écrit.

Si l'évaluateur fournit préalablement une information verbale (communication orale), il doit faire suivre à son client le rapport d'analyse préliminaire de la valeur au propriétaire sous forme de document écrit.

Normes 20.2 et 20.3

**Norme de pratique professionnelle des évaluateurs agréés en matière
d'analyse préliminaire aux fins de révision municipale**

Normes régissant l'analyse préliminaire dans le cadre de la
vérification de la valeur d'un immeuble aux fins
d'inscription au rôle d'évaluation municipale

AVERTISSEMENT CONCERNANT L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE
DANS LE CADRE DE LA VÉRIFICATION
DE LA VALEUR D'UN IMMEUBLE
AUX FINS D'INSCRIPTION AU RÔLE D'ÉVALUATION MUNICIPALE
NORMES 20.2 ET 20.3

L'article 24.3 du *Code de déontologie des évaluateurs agréés* prévoit que, lorsque l'évaluateur entreprend les services professionnels de consultation visant la vérification de la valeur d'un immeuble aux fins d'inscription au rôle d'évaluation municipale, et ce, peu importe le mode de rémunération convenu, il est tenu d'effectuer, conformément aux normes de pratique de la profession, une **analyse préliminaire de la valeur** et de consigner cette analyse au dossier du client.

L'analyse préliminaire dans le cadre de la vérification de la valeur d'un immeuble aux fins d'inscription au rôle d'évaluation municipale (« l'analyse préliminaire aux fins de révision municipale ») est une démarche professionnelle qui se situe entre le moment où l'évaluateur reçoit le mandat de son client et avant de se présenter devant un tribunal ou un arbitre ou devant un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi-judiciaire.

Les normes 20.2 et 20.3 viennent préciser les règles régissant le travail de l'évaluateur lors de l'analyse préliminaire aux fins de révision municipale.

L'analyse préliminaire de la valeur aux fins de révision municipale doit être effectuée par un évaluateur travaillant pour la personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire.

Dans le cadre de l'analyse préliminaire aux fins de révision municipale, l'évaluateur qui a le mandat de réviser une valeur réelle au rôle d'évaluation municipale a des obligations vis-à-vis de son client. À cet effet, l'évaluateur doit :

- informer le client du processus de révision de valeur réelle (demande de révision administrative et recours devant le tribunal);
- procéder à la visite de l'immeuble et de son environnement;
- recueillir l'information relative au bien concerné : les données physiques, les données économiques, les droits réels visés, etc.;

- analyser les transactions immobilières et les conditions du marché;
- procéder à une analyse préliminaire de la valeur réelle sous réserve des hypothèses extraordinaires;
- échanger suffisamment d'information avec son client afin que ce dernier puisse prendre une décision éclairée sur la suite à donner dans le dossier (r.20.3.1);
- conserver un dossier (papier ou électronique) dans lequel il recueille :
 - la correspondance entre l'évaluateur et son client;
 - la copie du contrat de services professionnels écrit;
 - tous les paramètres qui supportent la conclusion de l'analyse préliminaire de la valeur réelle (par exemple : liste de ventes, tableaux d'analyse, copie des baux, états financiers, etc.).

Échange d'informations avec l'évaluateur municipal :

L'évaluateur tenu d'effectuer une analyse préliminaire aux fins de révision municipale doit fournir à l'évaluateur travaillant pour l'organisme municipal responsable de l'évaluation (« OMRÉ ») une attestation confirmant qu'il a obtenu un mandat de son client et qu'il a procédé à l'analyse préliminaire conformément aux Normes de pratique professionnelle de l'OEAQ.

CODE DE DÉONTOLOGIE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS, ART. 24.1 À 24.3

« **24.1.** *Sous réserve d'une décision d'un tribunal ou d'une autre autorité et des exceptions prévues au deuxième alinéa, l'évaluateur agréé ne peut pas convenir d'honoraires conditionnels, soit des honoraires dont le montant dépend des résultats des services professionnels obtenus.*

L'évaluateur agréé peut convenir d'honoraires conditionnels à l'égard des services professionnels de consultation suivants :

1° la vérification de l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière ou au rôle de valeur locative relative à un bien;

2° la négociation aux fins de la fixation des indemnités en matière d'expropriation;

3° la vérification et la négociation de frais d'exploitation d'un immeuble dans le cadre d'un bail immobilier.

Malgré le deuxième alinéa, l'évaluateur agréé ne peut en aucun cas, lorsqu'il se présente devant un tribunal ou un arbitre ou devant un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi-judiciaires, fixer ni accepter d'honoraires conditionnels à l'égard de services professionnels de consultation, incluant le témoignage à titre d'expert.

24.2. *L'évaluateur agréé ne peut entreprendre des services professionnels pour lesquels des honoraires conditionnels ont été convenus à moins d'avoir également convenu par écrit des conditions et modalités de fixation de ces honoraires.*

24.3. *Lorsqu'il entreprend des services professionnels visés aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa de l'article 24.1 et peu importe le mode de rémunération convenu, l'évaluateur agréé doit effectuer, conformément aux normes de pratique de la profession, une analyse préliminaire de la valeur ou, selon le cas, des indemnités sur lesquelles portent les services, et consigner cette analyse au dossier du client. »*

NORME 20.2 L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE AUX FINS DE RÉVISION MUNICIPALE (EEV 6-06-2018)

Lorsqu'il procède à une **analyse préliminaire aux fins de révision municipale** l'évaluateur doit connaître les règles régissant l'évaluation municipale au Québec (référence norme 20.1, chapitre 1, sections 1.1 et 1.2).

Il doit de plus comprendre et utiliser correctement les méthodes et techniques reconnues en évaluation, de même que les principes et concepts en la matière.

RÈGLE 20.2.1 SOINS DE L'ÉVALUATEUR DANS L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE AUX FINS DE RÉVISION MUNICIPALE

L'évaluateur d'un bien ou d'un droit visé par une évaluation municipale est tenu au respect de la règle 1.1, quant à la qualité de son analyse préliminaire. -

RÈGLE 20.2.2 LA SUBSTANCE DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE AUX FINS DE RÉVISION MUNICIPALE

L'analyse préliminaire de la valeur réelle aux fins de révision municipale doit contenir la substance de l'évaluation préliminaire de l'immeuble ou d'un droit réel qui s'y rattache.

Cette substance renferme les éléments suivants :

ÉLÉMENT 1 L'OBJET DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

L'évaluateur doit identifier l'immeuble à évaluer.

ÉLÉMENT 2 LA FIN DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

L'évaluateur doit considérer la fin de l'analyse préliminaire, c'est-à-dire à quelle fin ses services ont été requis et quel usage les intéressés feront de son évaluation.

La fin de l'analyse préliminaire est indissociable du but de l'évaluation.

ÉLÉMENT 3 LE BUT DE L'ÉVALUATION ET DÉFINITION DE LA VALEUR RECHERCHÉE

Dans tous les cas, l'évaluateur doit définir le but qu'il vise à atteindre, i.e. la valeur qu'il recherche.

Dans un mandat d'analyse préliminaire, l'évaluateur est contraint d'estimer la valeur réelle telle que définie dans la *Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, ch. F-2.1)*.

ÉLÉMENT 4 **DATE DE L'ÉVALUATION**

L'évaluateur doit identifier la date de l'évaluation qui est la date à laquelle l'évaluateur apprécie les conditions du marché, telle que définie dans la *Loi sur la fiscalité municipale*.

ÉLÉMENT 5 **ÉTENDUE DU TRAVAIL À EFFECTUER**

L'évaluateur doit prévoir l'envergure du travail pour la collecte, la vérification, la visite de l'immeuble et de son environnement, l'analyse et la présentation des données.

ÉLÉMENT 6 **RÉSERVES ET HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES (« RHE »)**

L'évaluateur doit tenir compte de toute réserve et hypothèse extraordinaires pouvant avoir une influence directe sur l'évaluation de l'immeuble.

Une mention spécifique doit apparaître au rapport d'analyse préliminaire.

Les RHE doivent être élaborées en fonction de la particularité du mandat et du bien évalué.

ÉLÉMENT 7 **BIENS MEUBLES CORPORELS ET INCORPORELS**

L'évaluateur doit tenir compte des biens meubles corporels et incorporels lorsqu'applicable.

ÉLÉMENT 8 **DÉMEMBREMENTS, MODALITÉS ET PARTIE D'IMMEUBLE**

L'évaluateur doit tenir compte des démembrements et des modalités du droit de propriété.

Il doit considérer le cumul des droits du locataire et du propriétaire.

ÉLÉMENT 9 **RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

L'évaluateur doit tenir compte des restrictions au droit de propriété découlant des lois, règlements applicables.

ÉLÉMENT 10 **LES FORCES QUI DICTENT LES CONDITIONS DU MARCHÉ**

L'évaluateur d'un bien visé est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 10) quant aux forces qui dictent les conditions du marché.

ÉLÉMENT 11 RECHERCHE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'évaluateur d'un bien visé est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 11).

ÉLÉMENT 12 MÉTHODES ET TECHNIQUES D'ÉVALUATION D'IMMEUBLES

L'évaluateur est tenu d'appliquer la (ou les) méthode (s) la (les) plus pertinente(s) compte tenu de la nature du bien visé et des conditions du marché à la date de référence pour évaluer le bien ou le droit visé.

Cette obligation découle de la norme 20.1, chapitre 3, section 3.2.3, élément f.2°.

L'évaluateur doit s'assurer l'accès à une banque de données immobilières lui permettant de se former une opinion motivée de la valeur. La définition de *banque de données immobilières* se trouve en introduction des présentes normes et la description du contenu souhaitable d'une telle banque d'informations est présentée en Annexe D.

NORME 20.3 **COMMUNICATION ORALE OU ÉCRITE DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE
AUX FINS DE RÉVISION MUNICIPALE (EEV 6-06-2018)**

La communication de la conclusion de l'analyse préliminaire de la valeur réelle d'un immeuble aux fins de révision municipale doit répondre à des exigences de contenu et de format permettant aux intéressés de prendre des décisions éclairées.

RÈGLE 20.3.1 **QUALITÉS DE LA COMMUNICATION**

La communication de la conclusion de l'analyse préliminaire de la valeur réelle aux fins de révision municipale peut se faire oralement. Toutefois, si l'évaluateur fournit préalablement une information verbale (communication orale), il doit faire suivre à son client le rapport d'analyse préliminaire de la valeur réelle sous forme de document écrit.

L'analyse préliminaire vise à permettre aux intéressés de prendre une décision de nature économique en se fondant sur la conclusion de cette analyse.

Un rapport d'analyse préliminaire doit donc répondre aux trois exigences qui suivent :

- a) tous les faits, le raisonnement de l'évaluateur et ses conclusions doivent être exposés de façon claire et précise afin que les intéressés ne puissent pas être induits en erreur;
- b) il doit contenir suffisamment d'information pour permettre aux intéressés qui reçoivent un rapport narratif complet ou un rapport abrégé, de bien le comprendre et de s'y fier. Dans le cas du rapport de mise à jour, cette obligation se limite au client seulement;
- c) il doit divulguer de façon claire et précise toute hypothèse ou toute réserve extraordinaire pouvant avoir une influence directe sur l'évaluation et en indiquer l'incidence sur la valeur.

RÈGLE 20.3.2 **FORME DES RAPPORTS ÉCRITS D'ANALYSE PRÉLIMINAIRE**

Les rapports d'analyse préliminaire, lorsqu'ils sont écrits, peuvent prendre la forme de rapports narratifs complets, de rapports abrégés ou de rapports de mise à jour.

Il est à noter que les normes n'ont pas pour objet d'assujettir l'évaluateur à un format de rapport contraignant ou à un style particulier mais visent à ce que chaque forme de rapport offre un contenu minimum.

L'ampleur, le type et le contenu du rapport d'analyse préliminaire sont déterminés par la nature du problème d'évaluation, le type du bien à évaluer et les besoins du client.

Dans tous les cas, l'évaluateur doit exercer son jugement pour choisir la forme de rapport la plus appropriée.

Le rapport narratif complet exige un haut degré de détails dans la présentation de l'information. Plusieurs éléments qui forment le contenu minimal d'un rapport narratif complet doivent faire l'objet d'une description complète.

Le rapport abrégé peut être de type narratif ou formulaire :

Plusieurs éléments qui forment le contenu minimal d'un rapport abrégé sont simplement résumés. Puisque le rapport abrégé de type formulaire est un rapport d'évaluation écrit, constitué essentiellement de cases à cocher et de tableaux, l'évaluateur présentera en annexe la description des éléments pertinents.

Le rapport de mise à jour :

Souvent, il s'écoule du temps entre le moment où l'évaluateur prépare un rapport d'évaluation et celui où l'on s'en sert pour prendre une décision. Il arrive également que certains biens doivent être évalués de façon périodique. Dans ce cas, le rapport d'évaluation doit être mis à jour. Le rapport de mise à jour constitue donc un prolongement du rapport original et de toute mise à jour antérieure. Le rapport original doit avoir été écrit sous forme de rapport narratif.

Pour être utilisé, le rapport de mise à jour doit répondre aux trois conditions énumérées à la norme 2, règle 2.2.

« Trois conditions sont requises pour que l'évaluateur puisse procéder à une mise à jour :

- a) il doit être l'auteur du rapport original ou ce dernier a pour auteur un membre du même cabinet ou être le cessionnaire des dossiers de l'auteur du rapport original ;
- b) le mandat de mise à jour doit provenir du même client à la source du rapport original. Dans le cas contraire, l'évaluateur devra obtenir et conserver au dossier, l'autorisation écrite du client à la source du rapport original ;
- c) l'objet de l'évaluation doit n'avoir subi aucun changement majeur depuis l'évaluation originale ou l'évaluation de la plus récente mise à jour, notamment au niveau de la vocation, de l'usage ou de l'environnement. »

RÈGLE 20.3.3 **CONTENU DES RAPPORTS ÉCRITS D'ANALYSE PRÉLIMINAIRE**

Le contenu du rapport écrit doit être conforme à la règle 20.3.3. On doit retrouver au rapport les éléments suivants :

ÉLÉMENT 1 **IDENTIFICATION PHYSIQUE ET LÉGALE DE L'IMMEUBLE**

L'évaluateur doit identifier l'immeuble à évaluer dans tous les cas.

Il doit le décrire de façon élaborée dans le cas du rapport narratif complet et de façon résumée dans le cas du rapport abrégé. Le rapport de mise à jour ne requiert pas de description de l'immeuble à évaluer.

ÉLÉMENT 2 **IDENTIFICATION DES DROITS ÉVALUÉS**

L'évaluateur doit, dans toutes les formes de rapports, mentionner les droits sous évaluation.

ÉLÉMENT 3 **BUT ET FIN DE L'ÉVALUATION**

Le but et la fin de l'évaluation doivent être mentionnés dans tous les types de rapports écrits.

ÉLÉMENT 4 **DÉFINITION DE LA VALEUR RECHERCHÉE**

L'évaluateur doit donner une définition complète de la valeur recherchée de l'immeuble à évaluer, dans les rapports narratifs complets et les rapports abrégés. Une seule mention ou référence à cette définition suffit dans le rapport de mise à jour.

ÉLÉMENT 5 **DATE D'ÉVALUATION**

L'évaluateur doit mentionner la date de l'évaluation dans tout type de rapport.

ÉLÉMENT 6 ÉTENDUE DU TRAVAIL POUR LA COLLECTE, LA VÉRIFICATION, L'ANALYSE ET LA PRÉSENTATION DES DONNÉES

Dans le cas du rapport narratif complet, il suffit à l'évaluateur de référer brièvement à ce travail, puisque cette somme de travail apparaît à l'évidence à la lecture du rapport narratif complet. En effet, dans ce type de rapport, l'évaluateur aura décrit la méthodologie suivie en ce qui a trait à la portée de l'enquête menée.

Il n'en est pas ainsi dans les deux autres types de rapports où il est exigé de l'évaluateur qu'il résume l'ampleur de son travail dans le rapport abrégé et qu'il le décrive dans le rapport de mise à jour.

ÉLÉMENT 7 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

Dans tous les rapports, l'évaluateur doit mentionner les réserves limitant la portée de son acte et les hypothèses de base sur lesquelles il s'appuie pour en arriver à sa conclusion préliminaire de la valeur.

Les réserves devront avoir été comprises et acceptées par le client lors de la définition du mandat de l'évaluateur.

S'il s'agit d'une hypothèse dite extraordinaire ou d'une réserve de même nature, l'évaluateur est tenu de la divulguer et de la décrire. L'évaluateur doit également la rappeler à chaque fois qu'il indique sa conclusion de valeur afin de ne pas induire le lecteur en erreur.

ÉLÉMENT 8 TRAITEMENT DE L'INFORMATION, DE LA PROCÉDURE SUIVIE ET DU RAISONNEMENT DE L'ÉVALUATEUR

Dans le rapport narratif complet, l'évaluateur doit décrire les informations qu'il a retenues, exposer le processus d'évaluation et le raisonnement au soutien de ses analyses, de son opinion et de la conclusion de l'analyse préliminaire de la valeur réelle de l'immeuble.

Dans le rapport abrégé, l'évaluateur n'est pas tenu de décrire cette triple opération mais il est tenu de la résumer.

Dans le rapport de mise à jour, l'évaluateur doit simplement faire référence au processus d'évaluation suivi, mentionner sa conclusion de la valeur et indiquer à son client l'existence d'un dossier complet d'informations à son bureau à la base de sa conclusion de la valeur. Un tel dossier doit équivaloir au contenu d'un rapport narratif complet et quelque soit la forme du rapport, il doit être mis à la disposition du client pour consultation.

ÉLÉMENT 9 USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

Dans le rapport narratif complet, l'évaluateur doit décrire l'usage le meilleur et le plus profitable. Il doit le résumer dans le rapport abrégé et le mentionner dans le rapport de mise à jour.

ÉLÉMENT 10 REJET D'UNE MÉTHODE TRADITIONNELLE

Dans son rapport, l'évaluateur doit expliquer et justifier le rejet de l'une ou de deux méthodes d'évaluation traditionnellement reconnues.

Il est à noter que dans le cadre d'une analyse préliminaire, l'évaluateur est tenu d'appliquer la (ou les) méthode (s) la (les) plus pertinente(s) compte tenu de la nature du bien visé et des conditions du marché à la date de référence pour évaluer le bien ou le droit visé.

Cette obligation découle de la norme 20.1, chapitre 3, section 3.2.3, élément f.2^o.

ÉLÉMENT 11 CONFORMITÉ OU NON CONFORMITÉ À LA SUBSTANCE DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

Dans tout type de rapport d'analyse préliminaire, l'évaluateur doit mentionner si son évaluation est conforme ou non à la substance décrite à la règle 20.2.2.

Notamment, il doit décrire les éléments 1 à 12 retrouvés à la règle 20.2.2.

En cas de non-conformité, il doit décrire dans son rapport les éléments de non-conformité.

ÉLÉMENT 12 ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

Tout rapport d'analyse préliminaire écrit visant un immeuble doit contenir une attestation datée et signée semblable au modèle présenté à la norme 2, règle 2.3, élément 12.

RÈGLE 20.3.4 VISITE DE L'IMMEUBLE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Tout immeuble évalué doit faire l'objet d'une visite, à moins de circonstances exceptionnelles lesquelles seront expliquées au rapport.

- A) Chaque évaluateur qui signe un rapport d'évaluation doit attester qu'il a visité personnellement l'immeuble qui fait l'objet du rapport. Il doit également indiquer si des personnes qui n'ont pas signé le rapport ont apporté une aide professionnelle appréciable au niveau de la visite de l'immeuble.
- B) Si l'évaluateur n'a pas visité personnellement l'immeuble qui fait l'objet du rapport d'analyse préliminaire, le rapport doit contenir une mention à cet effet. La simple divulgation de ce fait ne décharge pas toutefois de l'obligation de s'assurer qu'il dispose de renseignements suffisants pour effectuer une analyse préliminaire de la valeur réelle de cet immeuble qui ne soit ni dénudée de sens, ni susceptible d'induire en erreur.
- C) Au minimum, la visite doit être assez consciencieuse pour :
 - 1) permettre de décrire adéquatement l'immeuble;
 - 2) permettre de se former une opinion sur l'usage le meilleur et le plus profitable;
 - 3) permettre de faire des comparaisons bien fondées dans le cadre de l'analyse préliminaire de la valeur réelle de l'immeuble.

RÈGLE 20.3.5 SIGNATURE DU RAPPORT DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

L'évaluateur qui signe un rapport d'analyse préliminaire de la valeur réelle est tenu au respect de la règle 2.5.

RÈGLE 20.3.6 COMMUNICATION ORALE DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

La communication de la conclusion de l'analyse préliminaire de la valeur réelle peut se faire oralement. Toutefois, si l'évaluateur fournit préalablement une information verbale (communication orale), il doit faire suivre à son client le rapport d'analyse préliminaire de la valeur réelle sous forme de document écrit.