

NORME 15 L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

Lorsqu'il procède à l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital, l'évaluateur doit connaître, comprendre et utiliser correctement les méthodes et techniques appropriées, lui permettant d'engendrer un résultat qui inspire confiance.

RÈGLE 15.1 SOINS DE L'ÉVALUATEUR DANS L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

Dans l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital, l'évaluateur ne doit commettre aucune erreur ayant une portée significative sur les résultats de l'étude. Ses services ne doivent pas être empreints d'insouciance ou de négligence. Ainsi, une série d'erreurs mineures, prises individuellement, peuvent ne pas modifier substantiellement les résultats de l'étude, mais collectivement induire en erreur les intéressés.

RÈGLE 15.2 LA SUBSTANCE DE L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL,

L'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital, doit contenir en substance les éléments suivants :

- A) Identification de l'objet de l'étude et précision sur les caractéristiques;
- B) Définition du but de l'étude;

Exemple : Le but du présent rapport est l'estimation, selon un degré de précision raisonnable, des cotisations annuelles à verser au fonds de prévoyance pour les travaux majeurs de réparation et de remplacement ainsi qu'au fonds d'entretien des parties communes de l'immeuble de X unités résidentielles, identifié en rubrique et détenu en copropriétés divisées.

- C) Définition de la fin de l'étude;

Exemple : L'estimation des cotisations à verser aux fonds doit être réalisée en conformité avec les dispositions du Code civil du Québec relativement à l'établissement d'un fonds de prévoyance et d'entretien ainsi qu'à l'administration des fonds. Pour de plus amples informations sur ces dispositions, nous invitons le lecteur à consulter les sections « Définitions » et « Législation » du rapport.

D) Description de l'immeuble

- a. Considérer et analyser des composantes du bâtiment, incluant les parties communes et les parties communes à usage restreint, s'il y a lieu;

Il est recommandé à l'évaluateur d'utiliser la classification « Uniformat II »¹ pour le regroupement des composantes.

- b. Considérer et analyser de la durée de vie, de la durée de vie restante et du coût des travaux;

E) Identification de la date de l'étude;

F) Considération de l'étendue du travail de recherche des données;

G) Considération et analyse de la législation applicable, ainsi que des codes et normes en vigueur, s'il y a lieu;

H) Identification de réserves et hypothèses limitant la portée de l'étude;

I) Cueillette, vérification, analyse des données requises pour effectuer l'étude;

J) Application des outils et des techniques appropriées aux données assemblées;

K) Établissement des hypothèses à partir d'une preuve raisonnablement claire et justifiée.

L) Établissement d'un calendrier des travaux prévus et production d'une projection de flux de trésorerie avec indexation des coûts sur une période de 25 ans minimum;

Il est recommandé à l'évaluateur d'utiliser l'indice des prix de la construction de bâtiments (IPCB) de Statistiques Canada ou son équivalent.

Au surplus, l'évaluateur doit :

M) Tenir compte et analyser l'adéquation des contributions et besoins du fonds de prévoyance selon différents scénarios, s'il y a lieu;

N) Tenir compte et analyser la relation entre le fonds de prévoyance et le fonds d'entretien, s'il y a lieu;

O) Tenir compte et analyser les risques potentiels;

P) Tenir compte et analyser la fiabilité des prévisions.

¹ <http://www.astm.org/cgi-bin/resolver.cgi?E1557>

NORME 16 COMMUNICATION ORALE OU ÉCRITE DE L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

La communication orale ou écrite de l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital doit répondre à des exigences de contenu et de format permettant au client de prendre des décisions éclairées.

RÈGLE 16.1 QUALITÉS DE LA COMMUNICATION

L'évaluateur est tenu au respect de la règle 2.1 adaptée à l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital.

RÈGLE 16.2 FORME DU RAPPORT ÉCRIT DE L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

Les rapports écrits de l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital peuvent prendre la forme de rapports narratifs complets, de rapports narratifs abrégés ou de rapports de mise à jour, conformément aux utilisations de la règle 2.2.

RÈGLE 16.3 CONTENU DU RAPPORT ÉCRIT DE L'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

Le contenu d'un rapport écrit de l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital doit renfermer les éléments suivants :

- A) Le nom du client et des autres utilisateurs prévus du rapport;
- B) Le but et la fin du rapport;
- C) L'identification du ou des immeubles sous étude;
- D) Des précisions sur les caractéristiques et modalités du droit de propriété;
- E) La date de l'étude;
- F) La description de l'étendue du travail effectué et de l'étendue du processus de cueillette des données;

L'évaluateur doit faire mention de toutes les sources d'informations, l'aide externe obtenue, ainsi que les rapports d'expertises sur lesquels il s'est basé le cas échéant.

- G) Un exposé des réserves et hypothèses pouvant affecter les analyses, opinions et conclusions de l'évaluateur;
- H) Un exposé des données analysées, de la procédure suivie, hypothèses retenues, du raisonnement au soutien de ses analyses, opinions et conclusions;
- I) Un exposé du ou des scénarios de financement;
- J) Un exposé des conclusions et des recommandations de l'évaluateur;
- K) Une mention de toute information pertinente permettant de démontrer que l'évaluateur a respecté la substance de l'étude décrite à la règle 15.2. En cas de non-respect, il doit identifier et expliquer les éléments de non-conformité dans la forme de la règle 2.3 (élément 11);
- L) Une attestation dans la forme de la règle 2.3 (élément 12) et adaptée à l'étude.

RÈGLE 16.4 INSPECTION DES IMMEUBLES

L'évaluateur est tenu au respect de la règle 2.4.

RÈGLE 16.5 SIGNATURE DE L'ÉTUDE

Tout rapport de consultation doit comporter une signature originale de l'évaluateur, conformément à la règle 2.5.

RÈGLE 16.6 COMMUNICATION ORALE DU RAPPORT DE CONSULTATION

L'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital doit être appuyée d'un rapport écrit.

Annexe F

(EEV 31-03-2021)

Modèle de réserves et hypothèses de base applicables aux mandats d'étude de fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital

Le présent modèle de « Réserves et hypothèses de base » est applicable pour des mandats d'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital.

La forme de ce modèle n'est pas obligatoire, mais l'évaluateur doit s'en inspirer quant au fond.

Il est de la responsabilité de l'évaluateur de s'assurer que les clauses ci-dessous sont applicables dans le cadre du mandat qu'il accepte et il doit faire des modifications appropriées ou rajouter des éléments si requis.

1. C'est à la demande de (...nom du client) que j'ai préparé le présent rapport d'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client.

Ce rapport d'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si les projections ont été scindées entre un scénario pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition des projections entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'étude et ne peut être utilisée dans un but et une fin différente.
3. Les projections présentées au rapport tiennent compte des normes de construction actuelles, de la qualité de la construction, des déficiences observables et connues, d'un entretien normal et préventif, d'une gestion immobilière adéquate, ainsi que du zonage et des règlements municipaux en vigueur.

Si la propriété comporte des éléments architecturaux considérés patrimoniaux selon la législation ou les normes en vigueur, les projections pour le remplacement de ces éléments a été effectuée au meilleur de mes connaissances et selon les informations disponibles en date du rapport.

Annexe F (suite)

MODÈLE DE RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE APPLICABLES AUX MANDATS D'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

5. La date de l'étude apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, les projections dans ce rapport ne peuvent être utilisées pour estimer besoins futurs des dépenses en capital à une autre date qu'à la date de l'étude.

6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification mais sont présumées exactes, à savoir:
 - a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
 - b) que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - c) que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
 - d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

7. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.

8. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.

Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.

9. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

Annexe F (suite)

MODÈLE DE RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

APPLICABLES AUX MANDATS D'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU
RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

10. J'ai procédé à l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.

11. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.