

## Suggestions et recommandations en circonstances exceptionnelles

Les suggestions et recommandations ci-dessous sont à titre indicatif seulement. Il est de votre responsabilité de choisir, d'adapter et de bonifier les éléments ci-dessous selon le mandat, l'immeuble et l'évolution de la situation.

### Norme 1 : Règle 1.2 – élément 10 – Forces qui dictent les conditions du marché

a) Norme :

« L'évaluateur doit identifier les forces sociales, économiques, politiques du milieu physique et environnemental qui dictent les conditions du marché. Il doit tenir compte de la tendance de ces forces et de leur effet sur l'utilisation et la valeur de l'immeuble. »

b) Exemple d'hypothèse extraordinaires à ajouter au rapport :

- En date du présent rapport, il est difficile de prédire l'impact de la pandémie sur les forces sociales, économiques, politiques du milieu physique et environnemental qui dictent les conditions du marché immobilier. En conséquence, ce rapport limité suppose le maintien des conditions actuelles du marché.
- Compte tenu des incertitudes du marché liées à la pandémie de COVID-19, laquelle constitue une situation exceptionnelle, une mise à jour du présent rapport devrait être effectuée dans le cas où les conditions du marché soient drastiquement changées.

### Norme 2 : Règle 2.1 – Réserves extraordinaires

a) Norme :

« [...] c) il doit **divulguer de façon claire et précise toute hypothèse ou toute réserve extraordinaire<sup>1</sup> pouvant avoir une influence directe sur l'évaluation et en indiquer l'incidence sur la valeur.** »

b) Exemple d'hypothèse extraordinaires à ajouter au rapport :

Vous référer à la règle 2.3 élément 7.

---

<sup>1</sup>Notamment, il doit faire part de tout mode de financement peu habituel, de la probabilité que tel bail soit résilié ou ne se rende pas à maturité, d'événements à portée environnementale, qui, bien que connus, ne sont pas encore totalement quantifiables. Il doit également faire part de la probabilité que des travaux en voie d'exécution sur la propriété sous évaluation ou sur des propriétés voisines puissent être ou non complétés.

## Norme 2 : Règle 2.3 – élément 6 - Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données

### a) Norme :

« 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. »

### b) Exemple d'hypothèse extraordinaires à ajouter au rapport :

Étendue du travail pour la collecte la vérification, l'analyse et la présentation des données

- Nous avons procédé à une inspection extérieure seulement de la propriété
- Des photos nous ont été transmises par le [client/propriétaire/locataire]
- Nous avons procédé à une entrevue avec le client/propriétaire/locataire
- Etc.

Provenance de l'informations

- L'information sur la condition intérieure de la propriété a été fournie par le [client/gestionnaire/ concierge/ propriétaire/locataire] par le moyen [d'une entrevue/de photos/d'une visite virtuelle/d'un vidéo]
- L'information sur l'intérieur des appartements provient des [photos/vidéos/visite virtuelle/ fournies par le [client/gestionnaire/ concierge/ propriétaire/locataire]
- L'information sur la condition intérieure et extérieure de la propriété provient de [nom du fournisseur]
- Etc.

## Norme 2 : Règle 2.3 – élément 7 – Réserve et hypothèse de base

### a) Norme :

« 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 de valeur.<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> En annexe E, l'Ordre soumet un Modèle de réserves et hypothèses de base qui ne lie aucunement l'évaluateur quant à la forme et au contenu mais dont il doit s'inspirer quant au fond.

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.** »

b) Exemple d'hypothèse extraordinaires à ajouter au rapport :

- En date du présent rapport, il est difficile de prédire l'impact de la pandémie sur les forces sociales, économiques, politiques du milieu physique et environnemental qui dictent les conditions du marché immobilier. En conséquence, ce rapport limité suppose le maintien des conditions actuelles du marché. Compte tenu des incertitudes du marché liées à la pandémie de COVID-19, un événement de force majeure, une mise à jour du présent rapport devrait être effectuée dans le cas où les conditions du marché soient drastiquement changées.
- En raison des mesures mises en place par les gouvernements fédéral et provincial, lesquelles visent à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, nous n'avons pu effectuer d'inspection intérieure ou extérieure de la propriété. L'information sur la condition intérieure de la propriété a été fournie par le [client/gestionnaire/ concierge/ propriétaire/locataire] par le moyen [d'une entrevue/de photos/d'une visite virtuelle/d'un vidéo]. Nous avons aussi considéré l'information provenant de sources jugées fiables.
- Les mesures actuellement mises en place par les gouvernements fédéral et provincial, visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, constituent une situation exceptionnelle. Conformément aux normes de pratique professionnelle en vigueur et en raison des circonstances exceptionnelles mentionnées, l'intérieur et l'extérieur de la propriété n'ont pas été inspectés.
- Toute modification dans la condition intérieure ou extérieure de la propriété peut avoir une incidence sur la valeur marchande de la propriété.
- Nous avons jugé fiable l'information reçue par le [client/gestionnaire/ concierge/ propriétaire/locataire]. Si toutefois cette information s'avérait inexacte il pourrait y avoir une incidence sur la valeur marchande de la propriété.
- Etc.

## Norme 2 : Règle 2.3 – élément 11 – Conformité ou non-conformité de la substance de l'évaluation

a) Norme :

« Dans tout type de rapport, l'évaluateur doit mentionner si son évaluation est conforme ou non à la substance décrite à la règle 1.2. En cas de non-conformité, il doit décrire les éléments de non-conformité, s'il utilise le rapport narratif complet. Dans un rapport abrégé, il doit résumer les éléments de non-conformité. Dans le rapport de mise à jour, il doit mentionner les éléments de non-conformité. [...]

Lorsque l'évaluateur recourt à l'évaluation limitée, il doit s'assurer que l'information supprimée dans son rapport n'est pas de nature à induire en erreur. Il **doit également prévenir son client que son évaluation limitée s'écarte de la substance d'une évaluation complète et mentionner dans son rapport les éléments pour lesquels il s'écarte des directives et en quoi il s'en écarte. En obtenant l'adhésion de son client à une évaluation limitée,**

**l'évaluateur doit avoir l'assurance que ce dernier comprend la portée d'une évaluation limitée et qu'il en accepte le degré de risque plus élevé associé à la fiabilité d'une évaluation limitée par rapport à une évaluation complète. »**

Éléments de non-conformité à la règle 2.4 de la norme 2 des normes de pratique professionnelles :

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

b) Exemple de mentions de non-conformité à ajouter au rapport :

Les mesures actuellement mises en place par les gouvernements fédéral et provincial, visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, constituent une situation exceptionnelle.

- En raison des circonstances exceptionnelles mentionnées, l'intérieur de la propriété n'a pas été inspecté.
- En raison des circonstances exceptionnelles mentionnées, l'intérieur et l'extérieur de la propriété n'ont pas été inspectés
- Etc.

## Norme 2 : Règle 2.3 – élément 12 – Attestation de l'évaluateur

a) Normes :

« Tout rapport d'évaluation écrit visant un immeuble doit contenir une attestation datée et signée semblable au modèle suivant :

« J'atteste par la présente, au mieux de ma connaissance et de ma conviction, que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler (**s'il s'agit d'hypothèses ou de réserves extraordinaires, l'évaluateur doit les décrire dans cette attestation**);

[...]

- j'ai (ou je n'ai pas) effectué [le...(date)] une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport (si plus d'une personne signe le rapport, cette attestation doit préciser clairement quelles personnes ont inspecté l'immeuble à évaluer et quelles autres personnes ne l'ont pas inspecté);

b) Exemple de clauses d'attestation à ajouter au rapport :

L'évaluateur doit ajouter toutes les réserves extraordinaires dans l'attestation et modifier les clauses selon les circonstances.

- En raison des circonstances exceptionnelles mentionnées, l'intérieur et l'extérieur de la propriété n'ont pas été inspectés.
- Etc.

## Documentation du dossier

Nous réitérons que vous devez documenter adéquatement vos dossiers afin de tenir compte des contraintes et limitations qui sont imposées. Les éléments suivants doivent être documentés :

- 1) La date du contrat de services professionnels;
- 2) Une référence précise à la situation de crise actuelle;
- 3) Toute limite apportée à votre contrat par le client ou des tiers ou en raison des décisions des autorités publiques;
- 4) La façon dont ces limites ont affecté votre capacité de présenter des données complètes et reflétant objectivement la valeur du bien ou du droit;
- 5) Toutes les pièces justificatives relatives à votre acte professionnel.

Il est par ailleurs approprié de consigner au dossier le résumé des échanges verbaux intervenus avec vos clients ou des tiers dans la mesure où ils présentent une incidence sur la qualité des documents que vous produirez. Ce compte-rendu devrait être daté, contemporain à la communication et faire état des données pertinentes.