

AVERTISSEMENT CONCERNANT LES NORMES EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION

L'un des axiomes les plus constants en expropriation veut que « chaque cas soit un cas particulier ».

Il importe de souligner que les concepts et les normes d'évaluation en matière d'expropriation proviennent d'un corpus législatif et jurisprudentiel complété par la doctrine et la pratique. Bien qu'il s'agisse d'un domaine où la législation ainsi que les principes fondamentaux applicables soient plutôt stables, il revient néanmoins à l'évaluateur de se tenir au courant des derniers développements jurisprudentiels et doctrinaux pour ajuster sa pratique aux multiples situations factuelles susceptibles de se présenter.

Les présentes normes et les concepts qui les sous-tendent se veulent un guide susceptible d'inspirer les experts, de faire évoluer les connaissances et les méthodes d'évaluation dans la recherche de la juste indemnité d'expropriation.

Les normes ici proposées à l'évaluateur sont inspirées de l'économie du courant jurisprudentiel en expropriation prévalant au Québec et dont on trouvera notamment un exposé dans le plus récent ouvrage sur ce sujet : *Loi sur l'expropriation annotée*, Forgues Jacques et Prémont Jacques, Éditions Yvon Blais Inc., 1998.

Depuis le transfert de la compétence en matière d'expropriation au Tribunal administratif du Québec, le 1^{er} avril 1998, la jurisprudence qui en émane est diffusée par la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ) sous forme de résumés dans la publication *Tribunal administratif du Québec Express* (TAQE) et sous forme intégrale dans une publication annuelle : *Décisions du Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.)*.

EXPROPRIATION EN DROIT FÉDÉRAL

Compte tenu de la spécificité du droit québécois en matière d'expropriation, l'évaluateur devra éviter les transpositions directes inappropriées en droit fédéral ou des autres provinces. Il va de soi que le droit applicable doit alors être connu.

Dans les présentes normes, pour donner un éclairage complémentaire, les concepts et la doctrine qui originent du fédéral ont été identifiées lorsqu'ils se distinguent du tronc commun dans le domaine.

L'évaluateur doit retenir que la recherche de l'indemnité d'expropriation est généralement codifiée de façon beaucoup plus détaillée en droit coutumier qu'en droit civil ce qui l'amènera à faire les vérifications appropriées. Certains outils de consultation dans le domaine de l'expropriation à l'extérieur du Québec se trouvent dans la série de recueils *Land Compensation Reports* (L.C.R.), *Canada Law Book*, pour la jurisprudence et dans *The Law of Expropriation and Compensation in Canada*, (second edition), Todd Eric C.E., Carswell, 1992 pour la doctrine.

CONCEPT DE VALEUR AU PROPRIÉTAIRE

L'indemnité à l'exproprié doit être recherchée en fonction du concept de « valeur au propriétaire » qui tient compte notamment des conditions suivantes :

- ce n'est pas qu'un prix, c'est une indemnité qui doit être recherchée;
- cette indemnité doit dédommager entièrement l'exproprié du préjudice que lui fait subir l'expropriation;
- l'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat comme il l'entend son prix avec l'acheteur;
- l'exproprié est forcé de transiger à un moment qu'il n'a pas choisi;
- la valeur potentielle, incluse dans la valeur marchande, doit comprendre tout élément d'adaptabilité particulière;
- dans la recherche de l'indemnité, on doit faire abstraction du but de l'expropriation.

NORME 11 L'ACTE D'ÉVALUATION AUX FINS D'EXPROPRIATION

Lorsqu'il procède à une évaluation 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 SOINS DE L'ÉVALUATEUR DANS L'ACTE D'ÉVALUATION

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 évaluation.

RÈGLE 11.2 LA SUBSTANCE DE L'ACTE D'ÉVALUATION

L'acte d'évaluation aux fins d'expropriation doit contenir la substance de l'évaluation d'une indemnité correspondant à la valeur du bien ou du droit concerné et du préjudice qui résulte directement de l'expropriation¹⁵.

Aux fins d'estimer la valeur du bien ou du droit visé par l'expropriation, l'évaluateur est tenu de respecter:

La norme 1,	à l'égard de l'évaluation d'un bien immobilier;
La norme 7,	à l'égard de l'évaluation d'un bien meuble corporel;
La norme 9,	à l'égard de l'évaluation d'une entreprise ou d'un intérêt dans une entreprise.

Quant au préjudice qui résulte directement de l'expropriation, l'évaluateur peut se référer aux normes pertinentes ou à tout autre procédé reconnu que pourraient exiger les circonstances.

15 La *Loi sur l'expropriation* du Québec (L.R.Q. c. E-24) prévoit que le fardeau de preuve de la partie expropriante est d'établir la valeur du bien ou du droit exproprié. Ce fardeau de preuve repose sur la partie expropriée quant à toute autre partie de l'indemnité. En droit fédéral et dans la plupart des autres provinces, l'entier fardeau de preuve de l'ensemble de l'indemnité revient à la partie expropriée. Voir notamment la *Loi sur l'expropriation* [S.R.C. 1970, 1^{er} suppl., c. 16] et *Ontario Expropriations Act* [R.S.O. 1990, c. E-26].

La substance de l'évaluation de l'indemnité renferme les éléments suivants :

ÉLÉMENT 1 L'OBJET DE L'ÉVALUATION

L'évaluateur doit identifier l'immeuble ou le droit réel visé par l'expropriation, généralement à l'aide du plan et de la description technique joints à l'avis d'expropriation.

Dans le cas d'expropriations partielles ou de démembrements, l'évaluateur doit considérer l'ensemble de la propriété et doit aussi identifier les droits résiduels du propriétaire.

Il doit également identifier les biens meubles qui sont des accessoires de l'immeuble à exproprier.

Il doit identifier¹⁶, s'il y a lieu, les locataires et occupants de bonne foi.

ÉLÉMENT 2 LA FIN DE L'ÉVALUATION

L'évaluateur doit tenir compte de la fin de l'évaluation, c'est-à-dire l'expropriation.

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

En matière d'expropriation, le but de l'évaluation est de rechercher l'indemnité¹⁷ qui compensera le préjudice résultant de l'expropriation. La doctrine et la jurisprudence établissent que c'est la valeur au propriétaire¹⁸ qui doit alors être recherchée. Cela peut être la valeur marchande, mais cela peut être davantage lorsque le bien visé par l'expropriation a, pour son propriétaire, une valeur qu'il n'aurait pour aucun autre qui en ferait le même usage.

16 En matière d'expropriation fédérale, l'évaluateur doit au surplus identifier les droits des créanciers hypothécaires.

17 En droit fédéral, cette indemnité comprendra, le cas échéant, l'indemnité de relocalisation (home for a home) et toute perte résultant de la différence de taux d'intérêt sur la balance du prêt hypothécaire.

18 Voir avertissement précédant la norme 11.

Dans la recherche de l'indemnité, l'évaluateur doit estimer la somme globale couvrant l'intégralité du préjudice subi. Cette somme est généralement obtenue en additionnant une indemnité principale représentant la valeur du bien ou du droit concerné (immeuble, terrain, servitude, etc.) et une indemnité accessoire qui peut varier selon les circonstances de chaque cas.

L'indemnité principale comprend:

- la valeur marchande du bien ou du droit visé par l'expropriation, et;
- la valeur spéciale à l'exproprié¹⁹, le cas échéant.

L'indemnité accessoire peut comprendre:

- les moins-values;
- la valeur de convenance;
- toute autre compensation.

Dans le contexte de la « valeur au propriétaire », la recherche de la juste indemnité amènera l'évaluateur à établir la consistance du bien exproprié, sa situation juridique et physique, en faisant abstraction des contraintes à l'usage le meilleur et le plus profitable qui auraient été imposées en vue de l'expropriation. Le choix d'une ou plusieurs méthodes d'évaluation sera aussi tributaire de ce contexte.

L'évaluateur doit tenir compte de tout le préjudice économique et non seulement des dommages reliés à l'immeuble. Le préjudice doit être matériel, raisonnablement probable et directement causé par l'expropriation.

ÉLÉMENT 4 DATE D'ÉVALUATION

L'évaluateur doit identifier la date de l'évaluation. Celle-ci correspond généralement à la date de prise de possession légale²⁰. En l'absence de prise de possession légale, la date d'évaluation peut correspondre :

- au moment où survient la dépossession;
- aux ententes intervenues à cet effet entre les parties;
- à la date de l'audience.

19 Voir définition de valeur de convenance et/ou valeur spéciale à l'exproprié.

20 La *Loi sur l'expropriation* fédérale précise que la prise de possession légale correspond au jour de l'enregistrement de l'avis de confirmation.

ÉLÉMENT 5 ÉTENDUE DU TRAVAIL À EFFECTUER

L'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 5) quant à l'étendue du travail à effectuer.

ÉLÉMENT 6 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES

L'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 6) quant aux réserves et hypothèses extraordinaires. Il doit notamment tenir compte de toute restriction à son mandat pouvant avoir une influence directe sur l'estimation de l'indemnité.

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.

A) EXPROPRIATION PARTIELLE²¹

L'évaluateur d'un bien ou d'un droit visé par une expropriation partielle, doit estimer l'indemnité afférente à l'emprise et la compensation pour les conséquences de cette expropriation partielle sur la valeur de la partie résiduelle. Il doit de plus tenir compte de tout le préjudice économique découlant de cette expropriation partielle.

L'évaluateur d'un bien ou d'un droit visé par une expropriation partielle doit étudier l'opportunité de l'acquisition totale ou partielle de la partie restante si celle-ci ne peut être convenablement utilisée, en tout ou en partie, ou dans le cas d'une ferme, si son exploitation est sérieusement compromise.

21 La loi fédérale précise que, dans le cas d'expropriation partielle, l'évaluateur doit subsidiairement rechercher l'indemnité par la méthode de la « valeur avant – valeur après ». Le calcul de la valeur après expropriation doit tenir compte de toute diminution ou augmentation de valeur attribuable à l'opération d'expropriation.

B) RÉSERVES²²

Lorsqu'une acquisition est précédée d'une réserve pour fins publiques, l'évaluateur ne peut tenir compte des constructions, améliorations ou additions apportées durant la réserve sur l'immeuble réservé. Il peut cependant tenir compte des réparations apportées pendant la durée de la réserve.

Lorsqu'il est appelé à établir les dommages-intérêts découlant d'une réserve, l'évaluateur ne doit tenir compte que du préjudice réellement subi et directement causé par l'imposition de cette réserve. Pour les baux consentis durant la réserve, l'évaluateur ne doit pas tenir compte de leur durée qui excède l'expiration de la réserve. L'évaluateur doit dresser un inventaire de la situation du bien ou du droit réservé aux dates d'imposition et d'expiration de la réserve.

C) DÉMEMBREMENTS, SERVITUDES ET DROITS DE SUPERFICIE

L'évaluateur applique les principes généraux d'indemnisation aux démembrements d'un droit de propriété par expropriation.

L'évaluateur identifie de façon précise les conséquences (gravité des restrictions, étendue, durée, localisation, conséquences sur l'utilisation actuelle ou potentielle, dommage s'étendant au résidu non exproprié, etc.) des démembrements, servitudes et droits de superficie en référant à leur description à l'avis d'expropriation.

L'évaluateur identifie la perte de valeur qu'elles occasionnent au fonds servant ou assujetti en appliquant les méthodes et techniques reconnues en évaluation.

ÉLÉMENT 9 RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'évaluateur doit tenir compte des restrictions au droit de propriété découlant des lois, règlements et conventions contractuelles entre individus. Cette règle doit être tempérée pour tenir compte des éléments de valeur à l'exproprié que l'évaluateur aura identifiés.

22 En droit coutumier, applicable notamment au fédéral et en Ontario, on a codifié une procédure préliminaire ayant sensiblement les mêmes conséquences que la procédure de réserve de la loi québécoise. Cette étape obligatoire, préalable à toute expropriation, commence par la publication et la signification d'un «avis d'intention d'exproprier».

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. Cette règle doit être tempérée pour tenir compte des éléments de valeur à l'exproprié que l'évaluateur aura identifiés.

ÉLÉMENT 11 RECHERCHE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE²³

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

En matière d'expropriation, l'évaluateur est tenu d'appliquer des méthodes et techniques reconnues et pertinentes pour évaluer le bien ou le droit visé par l'expropriation. Cette obligation découle des règles 1.2 (élément 12), 7.2 h) et 9.2 h).

23 En droit fédéral, on peut indemniser un propriétaire-occupant en fonction de l'utilisation effective de l'immeuble lorsqu'elle indique une valeur supérieure à celle indiquée par l'usage le meilleur et le plus profitable. Le propriétaire non-occupant ne peut être indemnisé qu'en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable.

NORME 12 COMMUNICATION ORALE OU ÉCRITE DE L'ÉVALUATION AUX FINS D'EXPROPRIATION

La communication orale ou écrite de l'évaluation 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 QUALITÉS DE LA COMMUNICATION

Le rapport oral ou écrit d'évaluation aux fins d'expropriation doit être conforme à la règle 2.1.

RÈGLE 12.2 FORME DU RAPPORT ÉCRIT

Lorsqu'il doit être produit en preuve ou lorsque la situation le requiert, le rapport écrit d'évaluation aux fins d'expropriation doit être sous forme de rapport narratif complet. Dans les autres cas, il peut prendre la forme d'un rapport abrégé.

RÈGLE 12.3 CONTENU DU RAPPORT ÉCRIT

Le contenu du rapport écrit d'évaluation aux fins d'expropriation 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 11.2.

RÈGLE 12.4 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 12.5 SIGNATURE DU RAPPORT D'ÉVALUATION

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

RÈGLE 12.6 COMMUNICATION ORALE DU RAPPORT D'ÉVALUATION

Dans la mesure où la chose est possible et adaptable, chaque rapport verbal d'évaluation aux fins d'expropriation doit couvrir la substance des éléments de la règle 11.2. Le témoignage d'expert devant un tribunal doit être appuyé d'un rapport écrit²⁴.

24 L'évaluateur appelé à agir comme témoin-expert devant les tribunaux a intérêt à consulter, selon le cas :

- les *Règles de Pratique de la Cour fédérale* (C.R.C. 1978, c. 663, r. 482);
- les *Règles de procédure du Tribunal administratif du Québec* (Décret 1217-99 en vigueur le 1^{er} janvier 2000).

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-judiciaire.

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.