

Canadian Property

ÉVALUATION

Immobilière au Canada

EVALUATING YOUR MOST VALUABLE ASSET: YOU!

L'évaluation de votre actif le plus précieux

2022 AIC NATIONAL CONFERENCE RECAP

Bilan du Congrès national 2022 de l'ICE

KEITH LANCASTLE: IT HAS BEEN A PRIVILEGE AND A PLEASURE

*Keith Lancaster :
Ce fut pour moi un privilège et un plaisir*



The Official Publication of the
Appraisal Institute of Canada /
Publication officielle de l'Institut
Canadien des Évaluateurs

Our future will be shaped by
**HOW WE ADAPT TO
CHANGE**

Notre avenir sera façonné par
**LA MANIÈRE DONT NOUS
NOUS ADAPTERONS AU
CHANGEMENT**



Recruiting top talent



The **Avison Young Valuation & Advisory Services Team** is growing and we are looking for individuals, teams, and companies across Canada seeking an opportunity to grow and collaborate nationally with our multi-disciplinary team.

- ✓ Leverage technology to service clients
- ✓ High performance, people-first culture
- ✓ Competitive compensation packages

To learn more, please contact us at:
canada.valuation@avisonyoung.com



We embrace different perspectives and we're interested in yours. Join our growing valuation team. Let's shape the future of real estate



#shapethefuture



For more information, please contact:

Dave Black

AACI, P.App, MRICS

Executive Vice President & National Practice Lead

JLL Valuation Advisory

Dave.Black@am.jll.com

jll.ca/value



Be the expert

Colliers is seeking motivated appraisers to join our Valuation and Advisory Services team.

Colliers recently introduced new market leading report writing software which upon its introduction increased average report production speeds by upwards of 30%. Colliers AACI designated appraisers in Canada had an average net compensation in 2020 in excess of \$200,000. Reach out today to learn how to leverage Colliers brand, technology and resources to take your career to the next level.

Contact Lisa McAteer at **Lisa.McAteer@colliers.com** to learn more about joining Valuation & Advisory Services at Colliers International.

colliers.com



Colliers

Accelerating success.

7

Our future will be shaped by how we adapt to change

Notre avenir sera façonné par la manière dont nous nous adapterons au changement

14

Keith Lancastle: It has been a privilege and a pleasure

Keith Lancastle :

Ce fut pour moi un privilège et un plaisir

19

Evaluating your most valuable asset: YOU!

L'évaluation de votre actif le plus précieux

COLUMNS

- 7 Executive Corner**
Our future will be shaped by how we adapt to change
- 30 Advocacy**
AIC appearance before Standing Committee on Human Resources, Skills and Social Development and the Status of Persons with Disabilities Committee
- 35 Legal Matters**
Landlord's Covenant of 'Quiet Enjoyment' v. Landlord's Covenant to Repair
- 41 News**
 - 2022 AIC National Conference Recap
 - The AIC welcomes new CEO, Tami Hynes
 - Important Dates
 - In Memoriam
 - 2023 AIC calendars
- 60 Designations, Candidates, Students**

CHRONIQUES

- 10 Le coin de l'exécutif**
Notre avenir sera façonné par la manière dont nous nous adapterons au changement
- 32 Défense des intérêts**
Comparution de l'ICE devant le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences et du développement social et le Comité de la condition des personnes handicapées
- 38 Questions juridiques**
La convention de jouissance paisible du propriétaire contre la convention de réparation du propriétaire
- 49 Nouvelles**
 - Bilan du Congrès national 2022 de l'ICEE
 - L'ICE accueille sa nouvelle Chef de la direction, Tami Hynes
 - Dates importantes
 - En mémoire
 - Calendriers 2023 DE L'ICE
- 60 Désignations, stagiaires, étudiants**

The articles printed in this issue represent authors' opinions only and are not necessarily endorsed by the Appraisal Institute of Canada. Copyright 2022 by the Appraisal Institute of Canada. All rights reserved. Reproduction in whole or in part without written permission is strictly prohibited. Subscription, \$40.00 per year. Printed in Canada.

Les articles imprimés dans ce numéro ne représentent que l'opinion de leur auteur respectif, mais ne sont pas nécessairement endossés par l'Institut Canadien des Évaluateurs. Tous droits réservés 2022 par l'Institut Canadien des Évaluateurs. La reproduction totale ou partielle sous quelque forme que se soit sans autorisation écrite est absolument interdite. Abonnement \$40.00 par année. Imprimé au Canada.

* The Appraisal Institute of Canada reserves the right to reject advertising that it deems to be inappropriate.

** The publisher and the Appraisal Institute of Canada cannot be held liable for any material used or claims made in advertising included in this publication. Indexed in the Canadian Business Index and available on-line in the Canadian Business & Current Affairs database. ISSN 0827-2697

Publication Mails Agreement #40008249

Return undeliverable Canadian addresses to: Appraisal Institute of Canada 403-200 Catherine St., Ottawa, ON K2P 2K9.

Director – Communications: Paul Hébert, Ottawa

Manager, Communications: Haddy John, Ottawa

Publication management, design and production by: Direction, conception et production par :

3rd Floor – 2020 Portage Avenue, Winnipeg, MB R3J 0K4
Phone: 866-985-9780
Fax: 866-985-9799
E-mail: info@kelman.ca
Web: www.kelman.ca

Craig Kelman
ASSOCIATES

Managing Editor: Craig Kelman

Design/Layout: Jackie Magat

Marketing Manager: Kris Fillion

Advertising Co-ordinator: Stefanie Hagidiakow



CDCINC

Your Full Service National Appraisal Company

START YOUR CAREER WITH CDC &
APPLY TODAY

**NATIONAL COVERAGE
LOCAL EXPERTISE
EXCELLENT SERVICE**

1 (866) 479-7922
www.cdcinc.ca

RESIDENTIAL

AGRICULTURAL



INDUSTRIAL



MULTI-FAMILY



OFFICE



RETAIL



LAND DEVELOPMENT



Our future will be shaped by how we adapt to change

BY SUZANNE DE JONG, AACI, P.APP

President, Appraisal Institute of Canada

It is often said that the only constant in life is change. While this expression is well known to all, I would point out that not all change is created equal. Regardless of its nature, speed, or magnitude, change is ALWAYS accompanied by opportunity. Even rapid and profound change that creates a crisis presents opportunity.

While we all know that we should embrace change and find the opportunities that lie within it, it is human nature to not only resist change, but also to prefer that the change be initiated and driven 'by us' rather than 'forced upon us.' We can plan for anticipated change, but sudden and unexpected change forces us into a purely reactionary posture – and a much less comfortable position.

From an AIC Member's perspective, it is critical to note that sometimes we have very little control over many of the changes we encounter – we can control only our response to them. Throughout the ongoing COVID pandemic (now 2.5 years as I write this), AIC Members have proven that they are very adept at responding and adapting to this type of externally driven change. Collectively as individual Members and as an organization, we rapidly developed and implemented new

ways of doing our work. We all found ways to adapt, and even thrive, during the pandemic. Adaptability, resilience, and flexibility in the face of change are largely a function of mindset and perspective.

This brings us to another type of change; that which can be anticipated. Beginning in 2020, AIC undertook an exercise to identify the trends and forces affecting its Members and the organization and worked to identify the opportunities that those forces will present. And most importantly, upon its conclusion in June of 2022, the *Shaping our Future* project yielded a comprehensive series of recommendations aimed at ensuring the continued success and effectiveness of AIC Members and the organization that serves them. Those 22 recommendations are grouped into three areas: 1) the profession, 2) Membership, and 3) the organization. I strongly encourage you to read the full set of recommendations and all the supporting documentation at shapingourfuture.ca.

As AIC develops its new Strategic Plan over the coming months, we will be setting clear objectives and metrics that address not only the Task Force recommendations, but also the ongoing work of the organization.



Succession

2021 age demographics in Canada indicate that almost 40% of our population is over the age of 50, while those aged 25-34 represent 36% of the population. AIC estimates that its Members in the cohort of 50 years and over is even larger than this – perhaps approaching 60%. This means that we may be facing an exodus of Members, experience, and knowledge over the coming decade or so.

To mitigate the effects of this ‘demographic bubble,’ AIC must continue to enhance its focus not only on recruitment, but also on the engagement and input of Candidates and newly-designated Members. This will be accomplished in two ways: 1) through increased recruiting initiatives, including advertising and promotion, outreach and partnership with post-secondary institutions, strengthening the Candidate development process, etc., and 2) by increasing the involvement, engagement and input of both Candidates and newly-designated Members.

These individuals quite literally are the future. We need their active participation at all levels of the organization, from committee work to governance, to ensure that our profession and organization continue to meet the needs of an evolving marketplace, and ensure that our organization remains relevant and responsive. Diversity of perspectives and diversity in service offerings is key to our collective success. Equally important is diversity in race, national or ethnic origin, religion, age, sex, sexual orientation, marital status, family status, disability, etc. See more on Equity, Diversity, and Inclusion below.

Technology

Technology is routinely referred to as being disruptive. Disruption implies discomfort, and while new technology may well cause us discomfort, that same technology, be it artificial intelligence (AI), AVMs, Block Chain, or others, presents huge opportunities for everyone, including valuation professionals and the Institute.

Up until now, a great deal of your time and effort in providing opinions of value has consisted of the collection and analysis of data. The true value proposition of the appraiser lies in the ability to apply judgement to that data to determine its validity and relevance.

The opportunity becomes clear: appraisers can leverage AI and other technologies to complete some of the more routine aspects of their work so they can focus on applying their specialized expertise and judgement. The disruption of technology in valuation provides us with an opportunity to do more of what we specialize in and less of what almost anyone can do, thereby increasing our value proposition, efficiency, and output.

Organizational efficiency

In an organizational context, however, efficiency and effectiveness are hard to define. The effectiveness of an organization depends on its mission and goals, internal efficiency, strategic positioning, and many more factors.

In the case of AIC, we have an extremely complex organizational and governance structure that includes: a national body, provincial affiliates (both with their own governance, committees, and dues structures), and chapters. Furthermore, some key responsibilities and tasks are

divided among those organizations (i.e., Candidate registration at the provincial level, and all remaining Candidate interactions at the national level).

While AIC is responsible for public protection in its role as the regulator of our profession, AIC is also a Membership organization. Our Members pay substantial annual dues at multiple levels (national, provincial, chapter) and should expect maximum value for their money. Maximizing Membership benefit return for their dues requires that not only each one of these organizations function effectively on an individual basis, but also, and perhaps most importantly, that all those organizations work together as efficiently and effectively as possible.

One of the Board’s top priorities in the coming year will be to conduct an in-depth assessment of all components of the entire organization’s efficiency, effectiveness, and division of responsibilities, and implement any changes required for improvement and optimization.

Equity, Diversity, and Inclusion (EDI)

The organization is at a pivotal moment in its EDI journey. We now have a wealth of research and framing around EDI issues within the Institute, thanks in large part to our President’s Council on Equity, Diversity and Inclusion and the work it has undertaken over this past year. While we are embarking on writing a new Strategic Plan to guide us over the coming years, who we want to be and the future we want to live in will, in large part, be defined by this document. It goes without saying that EDI needs to be at the forefront of this conversation.



Regardless of its nature, speed, or magnitude, change is ALWAYS accompanied by opportunity.



We, both as an organization, and as individual Members, have the flexibility, creativity, and resiliency to respond to rapid and unanticipated change.

While we know our Membership is increasingly diverse, we know that this diversity is not always fully reflected within our committees, Board and other decision-making bodies. This is a disadvantage for any organization as it can keep some of the 'best and brightest' from fully engaging in the work. Very few people would argue with the common sense and human decency aspects of the foregoing. Paying attention to and actively working to achieve EDI is 'the right thing to do' for countless reasons, including many business case components to working towards EDI.

Valuation professionals should also consider the fact that they serve an increasingly diverse client base. Client perception of a service provider is greatly increased if that client can recognize some of their own values and attributes in the provider. We need to mirror the makeup of the population we serve.

It is not only the right thing to do, but it also makes sound business sense.

Diversification of service offerings

Public perception and awareness of AIC member services are still largely limited to point-in-time appraisal, and while this will constitute a substantial of our work for the foreseeable future, the use of technology in our point-in-time practices will also free up time and create opportunities for Members to undertake other types of work. From consulting, to Reserve Fund Studies, machinery and equipment, and the multitude of other types of work that your body of knowledge and *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (CUSPAP) allow you to do, the question is not "should I take on other types of work?" but rather "which other types of work will I take on?"

For many years now, AIC has worked to promote our Members' full suite

of offerings through marketing and advertising activities and the delivery of CPD courses and webinars that help Members undertake non-traditional assignments. The new Strategic Plan will build upon those efforts so that Members can increase diversification in their work.

Our collective response and adaptation to the COVID pandemic have proven that we, both as an organization, and as individual Members, have the flexibility, creativity, and resiliency to respond to rapid and unanticipated change. The new Strategic Plan will provide the organization with a roadmap that will take us all to a

point where we are even better prepared to respond to, and even anticipate, changes and ensure that we maintain the world-class reputation of our profession and organization as we continue to deliver the high level of performance that our clients and all stakeholders have come to expect. Now that we are equipped with extensive input from the Membership and other research from the Shaping our Future Task Force, I look forward to working with the Board and staff to develop our new Strategic Plan. Stay tuned for updates as our work on that front progresses throughout the fall and into the new year. 

CANADIAN RESOURCE VALUATION GROUP INC.



- Real Estate Appraisals
- Market Analyses
- Right of Way Valuations
- Expropriation Appraisals
- Litigation Support
- First Nation Claim Analyses
- Farm & Agri-business Consulting
- Agricultural Arbitrations

Suite 101, 24 Inglewood Drive, St. Albert, AB T8N 6K4

Tel: (780) 424-8856 • Fax: (587) 290-2267

www.crvg.com

info@crvg.com

Notre avenir sera façonné par la manière dont nous nous adapterons au changement

PAR SUZANNE DE JONG, AACI, P.APP

Présidente, l'Institut canadien des évaluateurs

On dit souvent que la seule constante dans la vie est le changement. Si cette expression est bien connue de tous, je tiens à souligner que tous les changements ne sont pas égaux. Quelle que soit sa nature, sa vitesse ou son ampleur, le changement s'accompagne TOUJOURS d'une opportunité. Même un changement rapide et profond qui crée une crise présente une opportunité.

Bien que nous sachions tous que nous devons accueillir le changement et trouver les opportunités qu'il recèle, il est dans la nature humaine, non seulement de résister au changement, mais aussi de préférer que le changement soit initié et dirigé « par nous » plutôt que de nous être « imposé ». Nous pouvons planifier un changement anticipé, mais un changement soudain et inattendu nous contraint à une position purement réactionnaire - et une position beaucoup moins confortable.

Du point de vue d'un membre de l'ICE, il est essentiel de noter que nous avons parfois très peu de contrôle sur les changements que nous rencontrons - nous ne pouvons contrôler que notre réponse à ces changements. Tout au long de la pandémie de Covid-19 (qui dure depuis deux ans et demi à l'heure où j'écris

ces lignes), les membres de l'ICE ont prouvé qu'ils étaient très capables de répondre et de s'adapter à ce type de changement d'origine externe. Collectivement, en tant que membres individuels et en tant qu'organisation, nous avons rapidement développé et mis en œuvre de nouvelles façons de faire notre travail. Nous avons tous trouvé des moyens de nous adapter, et même de prospérer, pendant la pandémie. L'adaptabilité, la résilience et la flexibilité face au changement dépendent largement de l'état d'esprit et de la perspective.

Ceci nous amène à un autre type de changement : celui qui peut être anticipé. À partir de 2020, l'ICE a entrepris un exercice visant à identifier les tendances et les forces qui affectent ses membres et l'organisation et s'est efforcé d'identifier les opportunités que ces forces présenteront. Et surtout, lors de sa conclusion en juin 2022, le projet Façonner notre avenir a donné lieu à une série complète de recommandations visant à assurer le succès et l'efficacité continus des membres de l'ICE et de l'organisation qui les sert. Ces 22 recommandations sont regroupées en trois domaines : 1) la profession, 2) les membres, et 3) l'organisation.



Je vous encourage vivement à lire l'ensemble des recommandations et toute la documentation à l'appui sur le site shapingourfuture.ca.

À mesure que l'ICE élaborera son nouveau plan stratégique au cours des prochains mois, nous établirons des objectifs et des paramètres clairs qui sauront tenir compte, non seulement des recommandations du groupe de travail, mais aussi du travail continu de l'organisation.

La relève

Les données démographiques de 2021 sur la répartition par âge au Canada indiquent que près de 40 % de notre population est âgée de plus de 50 ans, tandis que les 25-34 ans représentent 36 % de la population. L'ICE estime que ses membres de la cohorte des 50 ans et plus sont encore plus nombreux que cela – peut-être près de 60 %. Cela signifie que nous pourrions être confrontés à un exode de membres, d'expérience et de connaissances au cours de la prochaine décennie.

Pour atténuer les effets de cette « bulle démographique », l'ICE doit continuer à mettre l'accent, non seulement sur le recrutement, mais aussi sur l'engagement et la contribution des stagiaires et des membres nouvellement désignés. Cet objectif sera atteint de deux manières :

- 1) en augmentant les initiatives de recrutement, notamment la publicité et la promotion, la sensibilisation et le partenariat avec les établissements d'enseignement postsecondaire, le renforcement du processus de perfectionnement des stagiaires, etc.
- et 2) en augmentant la participation,

l'engagement et la contribution des stagiaires et des membres nouvellement désignés.

Ces personnes représentent littéralement l'avenir. Nous avons besoin de leur participation active à tous les niveaux de l'organisation, du travail en comité à la gouvernance, pour faire en sorte que notre profession et notre organisation continuent de répondre aux besoins d'un marché en évolution, et que notre organisation reste pertinente et réactive. La diversité des perspectives et des offres de services est la clé de notre réussite collective. La diversité en matière de race, d'origine nationale ou ethnique, de religion, d'âge, de sexe, d'orientation sexuelle, d'état civil, de situation familiale, de handicap, etc., est tout aussi importante. Pour en savoir plus sur l'équité, la diversité et l'inclusion, voir ci-dessous.

La technologie

On qualifie souvent la technologie d'élément perturbateur. Or, la perturbation implique un malaise, et bien que les nouvelles technologies puissent nous mettre mal à l'aise, ces mêmes technologies, qu'il s'agisse d'intelligence artificielle (IA), de MEA, de chaîne de blocs ou autres, présentent d'énormes opportunités pour tout le monde, y compris les professionnels de l'évaluation et l'Institut.

Jusqu'à présent, une grande partie de votre temps et de vos efforts pour fournir des opinions sur la valeur consistait en la collecte et l'analyse de données. La véritable proposition de valeur de l'évaluateur réside dans sa capacité à appliquer son jugement à ces données pour en déterminer la validité et la pertinence.

L'opportunité est claire : les évaluateurs peuvent tirer parti de l'IA et d'autres technologies pour accomplir certains aspects les plus routiniers de leur travail afin de pouvoir se concentrer sur l'application de leur expertise spécialisée et de leur jugement. La perturbation de la technologie dans l'évaluation nous donne l'occasion de concentrer nos efforts sur ce que nous seuls pouvons faire et de déléguer à d'autres ce que presque tout le monde peut faire, augmentant ainsi notre proposition de valeur, notre efficacité et notre rendement.

L'efficacité organisationnelle

Dans un contexte organisationnel, cependant, l'efficacité et l'efficacité sont difficiles à définir. L'efficacité d'une organisation dépend de sa mission et de ses objectifs, de son efficacité interne, de son positionnement stratégique et de nombreux autres facteurs.

Dans le cas de l'ICE, nous disposons d'une structure organisationnelle et de gouvernance extrêmement complexe qui comprend : un organisme national, des affiliés provinciaux (ayant chacun leur propre gouvernance, leurs comités et leurs structures de cotisations) et des sections. De plus, certaines responsabilités et tâches clés sont réparties entre ces organisations (par exemple, l'inscription des stagiaires est du ressort provincial alors que toutes les autres interactions avec les stagiaires sont du ressort national).

Bien que l'ICE soit responsable de la protection du public dans son rôle de régulateur de notre profession, l'ICE est également une organisation redevable à



*Quelle que soit sa nature, sa vitesse ou son ampleur,
le changement s'accompagne TOUJOURS d'une opportunité.*

Nous, en tant qu'organisation et en tant que membres individuels, avons la flexibilité, la créativité et la résilience nécessaires pour répondre à des changements rapides et imprévus.

ses membres. Nos membres paient des cotisations annuelles substantielles à plusieurs niveaux (national, provincial, section) et doivent s'attendre à en avoir pour leur argent. Pour maximiser le rendement des cotisations des membres, il faut, non seulement que chacune de ces organisations fonctionne efficacement sur une base individuelle, mais aussi, et peut-être surtout, que toutes ces organisations travaillent ensemble de la manière la plus efficace possible.

L'une des principales priorités du Conseil d'administration pour l'année à venir sera de procéder à une évaluation approfondie de toutes les composantes de l'efficacité, de l'efficacité et de la répartition des responsabilités de l'ensemble de l'organisation, et de mettre en œuvre tous les changements nécessaires à l'amélioration et à l'optimisation.

Équité, diversité et inclusion (EDI)

L'organisation se trouve à une croisée des chemins dans son parcours en matière d'EDI. Nous disposons maintenant d'une grande quantité de recherches et d'un cadre autour des questions d'EDI au sein de l'Institut, grâce en grande partie à notre Conseil présidentiel sur l'équité, la diversité et l'inclusion et au travail qu'il a entrepris au cours de la dernière année. Alors que nous nous lançons dans la rédaction d'un nouveau plan stratégique pour nous guider au cours des prochaines années, ce que nous voulons être et l'avenir dans lequel nous voulons vivre seront, en grande partie, définis par ce document. Il va sans dire que l'EDI doit être à l'avant-plan dans cette conversation.

Bien que nous sachions que nos membres sont de plus en plus diversifiés, nous savons que cette diversité n'est pas toujours pleinement reflétée au

sein de nos comités, de notre Conseil d'administration et des autres organes de décision. C'est un inconvénient pour toute organisation car cela peut empêcher certains des « meilleurs et des plus brillants » de s'engager pleinement dans le travail. Très peu de gens contesteraient les aspects de bon sens et de décence humaine de cette observation. Prêter attention et travailler activement à la réalisation de l'EDI est « la bonne chose à faire » pour d'innombrables raisons, y compris les nombreux éléments de l'analyse de rentabilité de l'EDI.

Les professionnels de l'évaluation doivent également tenir compte du fait qu'ils servent une clientèle de plus en plus diversifiée. La perception qu'a le client d'un prestataire de services est grandement améliorée si ce client peut reconnaître certaines de ses propres valeurs et attributs chez ce prestataire. Nous devons refléter la composition de la population que nous servons.

Ce n'est pas seulement la bonne chose à faire, mais c'est aussi une bonne affaire.

La diversification des offres de services

La perception et la sensibilisation du public à l'égard des services offerts par les membres de l'ICE se limitent encore largement à l'évaluation ponctuelle, et bien que cela constitue une part importante de notre travail dans un avenir prévisible, l'utilisation de la technologie dans nos pratiques ponctuelles permettra également de libérer du temps et de créer des opportunités pour les membres d'entreprendre d'autres types de travail. Qu'il s'agisse de consultation, d'études de fonds de réserve, de machines et équipements, ou de la multitude d'autres types de travail que votre corps de connaissances et les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière

d'évaluation au Canada (NUPPEC) vous permettent d'effectuer, la question n'est pas « devrais-je accepter d'autres types de travail? » mais plutôt « quels autres types de travail devrais-je accepter? »

Depuis de nombreuses années, l'ICE s'efforce de promouvoir l'ensemble des offres de services de ses membres par le biais d'activités de marketing et de publicité, ainsi que par l'organisation de cours de PPC et de webinaires qui aident les membres à entreprendre des contrats de service non traditionnels. Le nouveau plan stratégique s'appuiera sur ces efforts pour permettre aux membres de diversifier encore davantage leur travail.

Notre réponse collective et notre adaptation à la pandémie de COVID ont prouvé que nous, en tant qu'organisation et en tant que membres individuels, avons la flexibilité, la créativité et la résilience nécessaires pour répondre à des changements rapides et imprévus. Le nouveau plan stratégique fournira à l'organisation une feuille de route qui nous amènera tous à un point où nous serons encore mieux préparés à répondre aux changements, voire à les anticiper, et à nous assurer que nous maintenons la réputation de classe mondiale de notre profession et de notre organisation tout en continuant à fournir le haut niveau de performance que nos clients et toutes les parties prenantes attendent. Maintenant que nous disposons d'un apport considérable de la part des membres et d'autres recherches effectuées par le groupe de travail « Façonner notre avenir », j'ai hâte de travailler avec le Conseil d'administration et le personnel à l'élaboration de notre nouveau plan stratégique. Restez à l'écoute des mises à jour au fur et à mesure que notre travail sur ce front progresse au cours de l'automne et de la nouvelle année. ■



Appraisal Institute of Canada
Institut canadien des évaluateurs

EARN CPD CREDITS AND
ADVANCE OUR APPRAISAL PROFESSION

Do you want to contribute to the next issue of *Canadian Property Valuation*?

OBTENIR DES CRÉDITS PPC ET
MODERNISONS NOTRE PROFESSION D'ÉVALUATEUR

Voulez-vous contribuer au prochain numéro d'Évaluation immobilière au Canada ?

We are looking for topical, timely and informative articles provided by appraisers who are willing to share their knowledge and expertise or unique experiences by contributing an article to *Canadian Property Valuation*. It is an ideal way to:

- ✓ enhance the knowledge of your colleagues
- ✓ advance the appraisal profession as a whole
- ✓ gain exposure and recognition with your peers
- ✓ earn CPD credits

If you are interested in being published in a future issue of *Canadian Property Valuation* and contributing significantly to the advancement of the profession, please contact:

PAUL HÉBERT, Director, Communications,
Appraisal Institute of Canada
paulh@aicanada.ca • 1-888-551-5521

*Note: We will provide additional details and any assistance you require to ensure a smooth and efficient contribution process.

Nous sommes à la recherche d'articles qui traitent de sujets pertinents, opportuns et informatifs, rédigés par des évaluateurs désireux de partager leurs connaissances et leur expertise ou partager leurs expériences uniques en contribuant un article dans la revue *Évaluation immobilière au Canada*. C'est une façon idéale :

- ✓ d'améliorer les connaissances de vos collègues
- ✓ de moderniser la profession d'évaluateur dans son ensemble
- ✓ de profiter d'une exposition et d'être reconnu par vos pairs
- ✓ de récolter des crédits de PPC

Si vous aimeriez faire publier un article dans un prochain numéro de la revue *Évaluation immobilière au Canada* et contribuer de façon significative à l'avancement de la profession, veuillez contacter :

PAUL HÉBERT, directeur, Communications,
Institut canadien des évaluateurs
paulh@aicanada.ca • 1-888-551-5521

*Remarque : Nous fournirons les détails supplémentaires et toute l'aide dont vous pourriez avoir besoin pour assurer un processus de contribution harmonieux et efficace.



It has been a privilege and

By Keith Lancaster, AACI (Hon.)



In September 2011, I took on the role of the Appraisal Institute of Canada's CEO, which marked a new chapter in my professional life. While I had led two or three start-up organizations, the AIC role presented a chance to work with and for a mature and well-established organization – at the time, AIC was nearing its 75th anniversary.

As anyone who knows me will attest, I often use analogies and metaphors when I am speaking to a point or idea, so it should come as no surprise that I have compared the AIC to a classic heritage building and, while I did not “own the building,” I was being given the keys and asked to help maintain and operate it for some time.

Thinking back, I think the analogy was valid and that it continues to hold true.

The AIC is, in many ways, a classic structure with a long and solid tradition. But, at that time, the Board of Directors was of the opinion that some significant renovations were in order.

I think it is important to note that this desire was not “change for change sake” – rather it was, and is, necessary because of changes in the marketplace and evolving Member expectations. Put another way, the status quo was not an option and change was in order.

Over the past decade, the Board has maintained that opinion, and we, as a staff team, have worked with the Board and volunteers to plan and carry out the renovations. As a result, we are now in a situation where aspects of the original structure remain in place, but many elements have been significantly updated, re-engineered and revised.

Looking back, it is clear that the renovations over the last decade impacted virtually every aspect of the AIC's operations and offering to Members.

Here are just a few examples:

- The *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (CUSPAP) has been expanded to include new distinct services – such as machinery and equipment valuation and reserve fund



a pleasure



studies – and it has continued to evolve to meet changing market demands. All the while, *CUSPAP* has remained among the leading valuation standards internationally.

- New features, such as *Work Product Review*, were introduced into the education/designation process to assist Candidates in their efforts and to help ensure the AACI and CRA designations continue to represent professionals of choice. During this time, AIC also entered into an agreement with ULaval to support Francophone members pursuing an AACI or CRA.
- Targeted marketing has reached millions of those who engage AIC Members to promote the notion that an AACI or CRA is the best option to provide the full range of valuation services to the marketplace.
- The public policy profile of the AIC and its Members has continued to expand and AIC is now increasingly among the ‘top of mind’ groups in discussions at a federal government level. At the same time, relationships with key stakeholders such as lenders, AMCs and others have broadened and expanded.
- AIC’s *Professional Liability Insurance Program* has been fully revamped and the rates Members pay are now more closely linked to their individual

“I would suggest that the AIC of today finds itself on a stronger footing than it did a decade ago and that it is well positioned for the future.”

risk profiles. At the same time, the establishment of a mandatory suite of residential forms, compulsory use of limited liability language/clauses, and the creation of an AIC-owned claims management company has served to significantly reduce claims costs borne by the program.

This list is the ‘tip of the iceberg.’ I could fill several pages detailing the changes and developments that have been carried out.

As anyone who has undertaken a major renovation project will attest, sometimes things take longer than you might hope, and, at times, the renovation uncovers unexpected surprises and challenges. That is certainly been the case with the AIC, but the Board and staff has continued to press on.

It is worth noting that not all renovations or changes will be universally popular or seen as necessary. Change of any sort will always face headwinds and that has also been the case with the AIC. Like any major effort, there are areas where – in hindsight – you might have approached it differently or wished

for different outcomes. Taken as a whole though, I would suggest that the AIC of today finds itself on a stronger footing than it did a decade ago and that it is well positioned for the future. And I am proud of the role that I have been able to play in supporting the transition and evolution of the organization.

As I step away from the CEO role, I am “turning over the keys” to Tami Hynes, AIC’s new CEO. Having had a chance to spend some time with Tami in the past weeks, I would be among the first to say that the AIC Board has made a solid choice in appointing her to move the organization forward. And Tami comes into her role with a new blueprint for the next stage of renovations – in the form of the *Shaping Our Future Task Force* recommendations. So, the future looks bright.

I want to close by thanking the Boards I worked with, the Committee volunteers, the staff team I had the privilege to lead, the provincial association offices, and the hundreds of individual Members I interacted with over my time as CEO. It has been a privilege and a pleasure. 🏠



Ce fut pour moi un privilège

Par Keith Lancaster, AACI (Hon.)



En septembre 2011, j'ai assumé le rôle de Chef ed la direction de l'Institut canadien des évaluateurs, ce qui a marqué un nouveau chapitre dans ma vie professionnelle. Bien que j'aie dirigé deux ou trois organisations en période de démarrage, mon rôle à l'ICE m'a donné la chance de travailler avec et pour une organisation mature et bien établie – à l'époque, l'ICE approchait de son 75e anniversaire.

Comme tous ceux qui me connaissent le confirmeront, j'utilise souvent des analogies et des métaphores pour exprimer un point ou une idée. Il n'est donc pas surprenant que j'aie comparé l'ICE à un bâtiment patrimonial classique et que, bien que je ne sois pas « propriétaire du bâtiment », on m'ait donné les clés et demandé de contribuer à son entretien et à son fonctionnement pendant un certain temps.

En y repensant, je trouve que cette analogie était valable et qu'elle continue de l'être. L'ICE est, à bien des égards, une structure classique avec une longue et solide tradition. Mais, à l'époque, le Conseil d'administration était d'avis que d'importantes rénovations s'imposaient.

Je pense qu'il est important de noter que ce désir n'était pas de « changer pour le simple plaisir de changer » – il était, et est toujours, nécessaire en raison des changements sur le marché et de l'évolution des attentes des membres. En d'autres termes, le statu quo n'était pas une option et le changement s'imposait.

Au cours de la dernière décennie, le Conseil d'administration a maintenu cette opinion, et nous, en tant qu'équipe du personnel, avons travaillé avec le Conseil d'administration et les bénévoles pour planifier et réaliser les rénovations. En conséquence, nous sommes aujourd'hui dans une situation où certains aspects de la structure originale restent en place, mais où de nombreux éléments ont été considérablement mis à jour, repensés et révisés.

Avec le recul, il est clair que les rénovations de la dernière décennie ont eu un impact sur pratiquement tous les aspects des opérations de l'ICE et de ce que l'ICE offre à ses membres. En voici quelques exemples :

- Les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au*

et un plaisir



Canada (NUPPEC) ont été élargies pour inclure de nouveaux services distincts – comme l'évaluation des machines et équipements et les études des fonds de réserve – et elles ont continué à évoluer pour répondre aux demandes changeantes du marché. Pendant tout ce temps, les NUPPEC se sont maintenues parmi les principales normes d'évaluation au niveau international.

- De nouveaux éléments, tels que l'*Examen du produit du travail*, ont été introduits dans le processus de formation et de désignation afin d'encadrer les stagiaires dans leurs efforts et de faire en sorte que les désignations AACI et CRA continuent de représenter des professionnels de choix. Pendant cette période, l'ICE a également conclu un accord avec l'Université Laval pour soutenir les membres francophones qui souhaitent obtenir leur désignation AACI ou CRA.
- Un marketing ciblé a atteint des millions de personnes qui engagent des membres de l'ICE pour promouvoir la notion qu'un AACI ou une CRA est la meilleure option pour fournir la gamme complète de services d'évaluation sur le marché.
- Le profil de politique publique de l'ICE et de ses membres a continué à s'étendre et l'ICE fait de plus en plus partie des groupes les plus en vue dans les discussions au niveau du gouvernement fédéral. Du même coup, les relations avec les principaux intervenants, tels que les prêteurs, les SGE et autres, se sont élargies et développées.
- Le *Programme d'assurance responsabilité professionnelle* de

« Je dirais que l'ICE d'aujourd'hui se trouve sur une base plus solide qu'il y a dix ans et qu'elle est bien positionnée pour l'avenir. »

L'ICE a été entièrement remanié et les taux que les membres paient sont désormais plus étroitement liés à leur profil de risque individuel. Par ailleurs, la mise en place d'une série obligatoire de formulaires résidentiels, l'utilisation obligatoire du langage/des clauses de responsabilité limitée et la création d'une société de gestion des réclamations appartenant à l'ICE ont permis de réduire considérablement les coûts des réclamations couverts par le programme. Cette liste n'est que la « pointe de l'iceberg ». Je pourrais remplir plusieurs pages en détaillant les changements et les développements qui ont été réalisés.

Comme toute personne ayant entrepris un projet de rénovation majeur pourra en témoigner, les choses prennent parfois plus de temps qu'on ne l'espère et la rénovation révèle parfois des surprises et des défis inattendus. Cela a certainement été le cas pour l'ICE, mais le Conseil d'administration et le personnel ont continué à aller de l'avant.

Il convient de noter que toutes les rénovations ou tous les changements ne seront pas universellement populaires ou considérés comme nécessaires. Tout changement, quel qu'il soit, sera toujours confronté à des vents contraires, ce qui a également été le cas pour l'ICE. Comme tout effort important, il y a des

domaines où, avec le recul, on aurait pu aborder la question différemment ou souhaiter des résultats différents. Dans l'ensemble, cependant, je dirais que l'ICE d'aujourd'hui se trouve sur une base plus solide qu'il y a dix ans et qu'elle est bien positionnée pour l'avenir. Et je suis fier du rôle que j'ai pu jouer pour soutenir la transition et l'évolution de l'organisation.

Alors que je me retire du rôle de Chef de la direction, je « remets les clés » à Tami Hynes, la nouvelle DG de l'ICE. Ayant eu l'occasion de passer du temps avec Tami au cours des dernières semaines, je serais parmi les premiers à dire que le Conseil d'administration de l'ICE a fait un choix judicieux en lui confiant la tâche de faire avancer l'organisation. Et Tami arrive dans son rôle avec un nouveau plan pour la prochaine étape des rénovations, sous la forme des recommandations du groupe de travail « *Façonner notre avenir* ». L'avenir est donc prometteur.

Je tiens à terminer en remerciant les Conseils d'administration avec lesquels j'ai travaillé, les bénévoles des comités, l'équipe du personnel que j'ai eu le privilège de diriger, les bureaux des associations provinciales et les centaines de membres individuels avec lesquels j'ai interagi pendant mon mandat de CD. Ce fut pour moi un privilège et un plaisir. 📌



Forge your own path to success

Join CBRE's Valuation & Advisory Services Team

At CBRE, you are empowered to take your career where you want it to go. Enjoy workplace flexibility with tremendous scale—in an inclusive, collaborative environment with supportive teammates. Work on an industry-leading national team that provides unmatched client service by leveraging best in class research, superior technology and industry expertise.

Paul Morassutti, AACI, MRICS

Vice Chairman

paul.morassutti@cbre.com

+1 416 495 6235



By Dominique Paquet,
AIC Candidate Member,
Moncton, NB



Evaluating your most valuable asset:

YOU!

Note: This article is adapted from a presentation made by Dominique Paquet at the 2022 Appraisal Institute of Canada national conference.

No one can argue, the global pandemic has affected most of us in some way, either professionally or personally, but more likely both. The whole world suddenly shutting down has wreaked havoc on our lives and derailed carefully planned schedules, activities, career paths, and vacations. A simple trip to the grocery store for necessities, something we had done hundreds of times before without even blinking, became a surreal experience of empty shelves and long lineups with people glaring at anyone who dared to step within the mandatory two metres social distance or being struck by a sudden cough spell.

We scrambled to urgently adapt our homes to accommodate remote working and learning, letting our employers and educators invade our personal space. The boundaries, or 'buffer zones' between work, school, and life suddenly disappeared. As the weeks turned into months, we grew more tired, and even exhausted, of the constant disruptions in our daily lives and the uncertainty of it all. Our social circle was now reduced to our household bubble, and isolation from the co-workers we were forced to tolerate or family members we could barely manage to spend time with suddenly became unbearable.

For many, complaining about the weather took a back seat to lamenting about going "back to normal," where keeping a very tight and busy schedule allowed a very convenient escape from having to dig too deep. For others, myself included, it became an opportunity to take a step back and re-evaluate my goals and my priorities. After the required *Netflix* binges and mid-afternoon naps, I came to the realization that, amidst all the chaos and upheaval there was only one constant: ME.

Begin with the end in mind

“Life is
a journey,
not a
destination.”

—Ralph Waldo Emerson

It became clear to me that I had to re-examine my perspective and learn to look at things differently. But where to start? As the best-selling author, Stephen R. Covey introduced in his most famous book titled *The 7 Habits of Highly Effective People*: “Habit 2: Begin with the end in mind.” It seemed like a logical endeavour to first imagine who I wanted to be and what I wanted to accomplish before the end of my economic life, then work my way back to where I was and come up with a plan to bridge the two. It may seem somewhat morbid to talk about your obsolescence when you are struggling to live day to day, but if you stop and think about it, it makes perfect sense. I may regret some of the things I have said, some of the choices I have made, but I definitely do not want to pass up on giving it my best shot before it is too late. The bottom line is that death is inevitable. The problem

is that none of us knows for sure how or when it will happen, and we live on half-consciously as if it never will. Dolly Parton said it best: “*Don’t get so busy making a living that you forget to make a life.*”

We are socially conditioned to jump on the wheel and run ourselves to death while going nowhere. For what? More money? More titles? More power? It seems hardly worth it, in the end. Of course, there is nothing wrong with working towards something, to have dreams and goals, and no accomplishment is to be ignored or dismissed, as long as you are clear on the reason why you are pursuing it in the first place and that you enjoy the process along the way. The pursuit of what you most value is a very individual thing and is, therefore, not something that should be undertaken if only to meet someone else’s or society’s expectations. Are you living up to your Highest and Best Use?



The top five regrets

In her blog, the best-selling Australian author Bronnie Ware described her experiences working in palliative care while she was tending to her dying patients. She gained millions of followers, finally succumbed to the pressure from her readers, and collected her stories in a book titled *The Top Five Regrets of the Dying: A Life Transformed by the Dearly Departing*. The top five regrets can be summarized as follows:

1. I wish I'd had the courage to live a life true to myself, not the life others expected of me.
2. I wish I hadn't worked so hard.
3. I wish I'd had the courage to express my feelings.
4. I wish I had stayed in touch with my friends.
5. I wish I had let myself be happier.

From the list above, you will notice that none of the regrets expressed were "I wish I would have spent more time at the office" or "I wish I'd let others decide what was best for me." In the end, what I think most of us would regret above all are the things we missed out on in the pursuit of things that really don't matter. Do not kid yourself, your followers on social media will quickly move on to something else after you are gone. I have never read an obituary that listed what someone had left behind in terms of properties, assets, or titles. Have you?

“The greatest sources of our suffering are the lies we tell ourselves.”

—Bessel A. van der Kolk



The cleanup after the storm

I hit the wall three years ago. The perfect storm had been gathering for a while, but I failed to see the warning signs until it was too late. I called it burnout at the time for lack of a better explanation to avoid questions, judgement, and unsolicited advice. They came anyway, but I simply had neither the energy nor the inclination to explain or defend myself anymore.

I decided to share my personal journey in a session during AIC's 2022 Conference, and the response was overwhelming. I was privy to the innermost personal struggles that many attendees shared with me afterwards realizing that, beyond the titles, awards and successes, we are all human beings above all else. It is okay to not be okay.

My approach to recovery was to get out of my head and look at the whole picture with as much objectivity as possible. I realized that I was living in a constant reactivity mode, putting out fires before they became infernos, and sucking up

sympathy by keeping myself locked in a victim mentality. It is easy to cast blame on others or your circumstances, but it takes a heavy dose of self-awareness and determination to assume responsibility for your existence.

I read somewhere that "things happen for you, not to you," and it became my daily affirmation. If it took a total breakdown to wake me up to my own life, then I was going to take the lessons that I have learned and reinvent myself the way it was meant to be.

Now, as a Candidate Member going through the *BUSI* courses, principles and ethics of real estate valuation, I find myself wondering why we look at properties with such scrutiny and analyze every little detail, and not consider that we ought, just maybe, to approach our own lives with the same degree of objectivity and meticulous care. Are we not worth more, in terms of potential and possibilities than a piece of land, bricks or mortar?

Appraising the appraiser

Let's look at some of the elements of a typical narrative report, for example, and see how the same logic can be applied to our own valuation process.

Intended use

Any major life change requires a thorough internal review. Whether you are going through a divorce, a move in employment or residence, the loss of a loved one, or a life-changing diagnosis, your life as you know it is going in a different direction, and it is up to you to decide how you are going to handle it.

The inspection

First things first, I needed to honestly and thoroughly inspect every aspect of what comprised the physical 'me.' It sounds like a daunting task because it is, but I felt it necessary.

I used to look at myself in the mirror without really looking, but nevertheless self-criticizing every little detail. My reflection was a constant reminder of a past I desperately wanted to forget, the wrinkles were a testament to wasted time, the scars and bruises an echo of my clumsiness, and my shape (or lack of it) evidence of previous bad diet choices and lack of physical activity. I started there.

The body is a miracle machine that we often abuse or ignore, but we only get one for the duration of this lifetime. Like any vehicle, you can replace parts and fill it only when the gauge indicates it is empty, but without proper regular maintenance and fuel, you will not get very far. Also, getting rid of the extra junk in the trunk and excess emotional baggage will lighten the load for a safer and healthier journey, and avoid unnecessary visits to the garage.

Limiting Conditions and Extraordinary Assumptions

The philosopher John Locke (1632–1704) stated that "we are born a blank slate," meaning that all of our knowledge comes from experience or perception. I put all of my beliefs, my assumptions and my self-imposed limitations on a list and reviewed

them one by one until I was done, keeping the ones I was absolutely sure were true, challenging the ones I was unsure about, and discarding the defeating ones that were no longer serving me.

Historical data and relevant characteristics

We were all born under different circumstances, at a time and a place that is unique to us. Even identical twins develop certain individual physical traits or personality attributes that makes them who they are. Our experience of ourselves and the world around us is our own and we have to pay close attention to the story we tell ourselves, reframing that story when necessary. For example, I blamed my very modest and strict upbringing for a number of my shortcomings and failures, lack of formal education and fear of taking chances. When it became clear that I could reframe that story and succeed in spite of my early adversities, instead of using them to explain my failures, I freed myself from the chains of a past I had no say in.

Market and neighbourhood data analysis

We are undeniably social animals. Studies have revealed that even the most introvert individuals suffer from isolation and loneliness, leading to depression and a shortened lifespan. You can have hundreds or thousands of connections and followers on social media, but still feel like the loneliest person in the world. The more connected we are, the more disconnected we seem to be from reality. Friends come and go, families get fragmented, couples split up and you sometimes find yourself having to pick a side. The depth of your relationships should evolve as you grow. Unfortunately, I had to disengage from the relationships that felt unsupportive or were strained by a conflict in personal values. I find myself more selective now in picking the members of my tribe and favour the quality over the quantity of the connections on which I choose to invest time and energy.

Approaches to value

The Cost Approach

I went back to school at 45, determined to remove myself from a toxic and demoralizing work environment. I envisioned a prolific career as a freelance translator, with grandiose dreams of transforming the world one word at a time. I fell in love with the history and the theory behind translation, but was somewhat deflated by the reality of the business of translating. The Sunk Cost Fallacy would dictate that I follow through no matter what, but I could not fathom how I could spend the next 20 years of my life competing against the latest automated translation software. Besides, what I have learned during my studies is not lost, since I have acquired useful skills along the way that will add value to everything than I am doing going forward.

The Income Approach

Whether self-employed, remunerated on commissions, or salaried, everyone deserves to be compensated fairly for the work output that they provide. However, greed and entitlement often make people make bad choices, cut corners and abuse positions of power. I think we have all experienced this kind of behaviour at one point or another. We sometimes undervalue our services for fear that the assignments will stop coming in, but treating employees and clients fairly and with the respect they deserve goes a long way to build trust and a strong long-lasting business relationship.

The Comparison Approach

Nothing is ever as it looks like from the outside. We make assumptions about the life of others based on the pictures that they share on social media, what we heard through the grapevine, or what they choose to let us see. I have had the unfortunate experience of a division director making up stories about me to negatively influence my relationship with my coworkers. Once the initial anger and bitterness subsided, I chose to view his immaturity and insecurity as a flaw in his character and not in mine. People will act in funny ways when you threaten their over-inflated ego.



Benefit from the power of your group

As a **member** of the **Appraisal Institute of Canada**, you can save more on your **home and auto insurance** because your professional association has partnered with **The Personal**.



Exclusive group rates



Bundle and save discounts



**Advisors who help you find
other ways to save**

Profitez de la force de votre groupe

En tant que **membre** de l'**Institut canadien des évaluateurs**, vous pouvez économiser sur vos **assurances auto et habitation** grâce au partenariat entre votre association professionnelle et **La Personnelle**.



Tarifs de groupe exclusifs



**Rabais si vous combinez vos
assurances auto et habitation**



**Conseillers qui vous aident à
trouver d'autres moyens
d'économiser**



thePersonal

Home and Auto Group Insurer
Group rates. Preferred service.



Appraisal Institute
of Canada

Institut canadien
des évaluateurs



laPersonnelle

Assureur de groupe auto et habitation
Tarifs de groupe. Service unique.

**Learn more about the advantages
of being part of your group.**

thepersonal.com/aicanada

1-888-476-8737

**Découvrez les avantages de faire
partie de votre groupe.**

lapersonnelle.com/aicanada

1 888 476-8737

The Personal refers to The Personal Insurance Company. **The Personal**® and related trademarks are trademarks of The Personal Insurance Company, used under licence.
Certain conditions, limitations and exclusions may apply.

La Personnelle désigne La Personnelle, compagnie d'assurances. La marque **La Personnelle**™ ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence.
Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

Reconciliation and final opinion of value

The reconciliation of the above approaches is closely akin to the valuation process where, when all things are considered and the necessary adjustments are applied, you can feel confident about where you stand and what you value.

There will always be a cost in shifting priorities or pursuing a goal at the expense of another. An increase in income may come with a hidden expense in added stress, sleep deprivation, and time management conflicts. Every individual has his or her own story,

background, motivation and circumstances, and comparing yourself to them is a complete waste of time. The point is to consider all approaches simultaneously to form a final opinion with which you can live.

There is much talk these days about the work/life balance and the 4-day work week as an incentive to attract and retain employees. The former is a fallacy, and the latter a smoke screen.

In order to balance things out, you must apply equal parts on both sides,

which, in itself, is impossible, considering that every one of us only has 24 hours a day at our disposal. Work is an essential part of who we are as individuals and should allow us to feel valued and inspired and provide us with the necessities and lifestyle with which we are comfortable. Life is what is supposed to happen around our work and exclusive from it. Why are we not talking about work and life integration instead? Do we really need to stop living because we are working, or do we need to stop working to have a life?

I am still not convinced that cramming the same amount of work within a 4-day period instead of five is the best option either, simply for the fact that studies have shown that human beings are generally productive and focused for a limited number of hours in a day. If it means that we stop paying attention and produce mediocre work or worse, make costly mistakes because we are too tired, it is not worth the extra day.

I will leave you with this final thought to ponder, which may be challenging to some of you: nobody's coming. You are on your own. You were there at the beginning, and it will be you until the end. Whether you choose to take care of yourself or not, physically and mentally, it is all up to you. Your life is in your own hands. Be kind to yourself.



References

BURKE HARRIS, Nadine (2018), *The Deepest Well, Healing the Long-Term Effects of Childhood Trauma and Adversity*. Mariner Books, Boston, 273 pages.

COVEY, Stephen R. (1989), *The 7 Habits of Highly Effective People*, Simon and Schuster, New York, NY, 358 pages.

GRANT, Adam (2014), *Give and Take: Why Helping Others Drives Our Success*, Penguin Random House, New York, NY, 320 pages.

GRANT, Adam (2017), *Originals, How Nonconformists Move the World*, Penguin Random House, New York, NY, 352 pages.

GRANT, Adam (2021), *Think Again, The Power of Knowing What You Don't Know*, Viking, Random Publishing House, New York, NY, 320 pages.

MATÉ, Gabor, M.D. (2003), *When the Body Says No, The Cost of Hidden Stress*. Vintage Canada, a division of Random House of Canada Limited, Toronto, 296 pages.

MOSS, Jennifer (2021), *The Burnout Epidemic, The Rise of Chronic Stress and How We Can Fix It*. Harvard Business Review Press, Boston, MA, 288 pages.

PURKISS, John (2020), *The Power of Letting Go, How to Drop Everything That's Holding You back*. Octopus Publishing Group Ltd., London, UK, 208 pages.

SINEK, Simon (2017), *Leaders Eat Last, Why Some Teams Pull Together and Others Don't*. Portfolio, Penguin Random House, New York, NY, 368 pages.

SINEK, Simon (2019), *The Infinite Game*. Portfolio, Penguin Random House, New York, NY, 272 pages.

VAN DER KOLK, Bessel (2015), *The Body Keeps the Score, Brain, Mind and Body in the Healing of Trauma*, Penguin Books, New York, NY, 464 pages.

WARE, Bronnie (2019), *The Top Five Regrets of the Dying: A Life Transformed by the Dearly Departing*, Hay House Inc., AU, 316 pages.

WINFREY, Oprah and PERRY, Bruce D., M.D., Ph.D. (2021), *What Happened to You? Conversations on Trauma, Resilience and Healing*. Bluebird, Flat Iron Books, New York, 304 pages. 📖

Par Dominique Paquet,
membre stagiaire de l'ICE,
Moncton, Nouveau-Brunswick



L'évaluation de votre actif le plus **PRÉCIEUX**

Note : Cet article est adapté d'une présentation de Dominique Paquet au congrès national de l'ICE 2022.

La pandémie a indéniablement touché la plupart d'entre nous, que ce soit sur le plan professionnel ou personnel, mais tout probablement les deux à la fois.

Le monde entier s'est arrêté tout d'un coup et, du jour au lendemain, nous avons été contraints d'interrompre les activités soigneusement planifiées, les objectifs de carrière et les projets de vacances. Un simple aller-retour au supermarché pour le strict nécessaire, ce qu'on a fait des centaines de fois sans même y réfléchir, est devenu un cauchemar d'étagères vides et de longues files d'attente, où les regards furieux abondent dès que la consigne de distanciation de deux mètres n'est pas respectée à la lettre, des regards menaçants même envers celui qui a le malheur d'être affligé d'une quinte de toux.

La fermeture instantanée des bureaux et des écoles sème la panique pour l'adaptation de notre espace de vie et l'obligation de laisser s'immiscer le travail et les études à distance dans notre intimité. Les zones tampons et les moments transitoires entre le travail, l'école et la vie de famille n'existent plus. Alors que les semaines s'étirent en mois, la fatigue extrême engendrée par les interruptions constantes dans notre quotidien et l'incertitude se fait sentir. Notre cercle social se limite maintenant à notre bulle familiale et le confinement nous rend mélancoliques à l'idée d'être isolés des collègues de travail qu'on avait pourtant peine à tolérer et de la famille pour laquelle on avait du mal à trouver suffisamment de temps.

Les lamentations sur le retour à la normale ont maintenant pris la place des plaintes habituelles sur la météo du jour. Pour certains, le confinement empêche l'échappatoire qu'un rythme de vie effréné et un horaire chargé offrent lorsque l'on évite l'introspection. Pour d'autres, moi y compris, il s'agit d'une occasion de prendre du recul et de réévaluer mes objectifs et mes priorités. Après avoir succombé à la tentation de visionnement en rafale des séries de *Netflix* et des siestes paresseuses de mi-journée, je me suis mis à la tâche puisque je me suis rendu compte qu'à travers le chaos et le grand dérangement que la pandémie a engendré, il existe une variable qui demeure constante : MOI.



Commencer par la fin

Je me suis rendue à l'évidence qu'il me fallait d'abord réexaminer ma vision des choses et que je devais apprendre à les considérer autrement. Mais par où commencer? Dans son livre *Les 7 habitudes de ceux qui réalisent tout ce qu'ils entreprennent*, l'auteur Stephen R. Covey nous fait découvrir la deuxième habitude : «Sachez dès le départ où vous voulez aller». Il me semblait alors tout à fait logique d'imaginer qui je voulais devenir et ce que je voulais accomplir avant la fin de ma vie économique, de déterminer où j'en étais en ce moment présent, et de réfléchir sur la manière de combler la différence. Bien qu'il paraisse un peu morbide d'imaginer sa désuétude alors que la vie de tous les jours est une bataille incessante, il est tout à fait opportun de s'arrêter quelques minutes pour y réfléchir. J'éprouve parfois des regrets pour des paroles en l'air ou des décisions prises à la légère, mais je n'ai aucune envie de laisser passer l'occasion de vivre à fond avant qu'il ne soit trop tard. La fin

est inévitable, qu'on se le tienne pour dit! Le problème, c'est que personne ne sait quand ou comment elle va frapper, et nous vivons demi-conscients comme si elle n'arrivera jamais. Selon un sage proverbe marocain «*Il ne faut pas perdre sa vie à la gagner.*»

Les pressions de la société et notre conditionnement social nous obligent à joindre la course folle qui ne mène nulle part. Pourquoi? De l'argent? Des titres? De l'autorité? Le tout est bien illusoire après tout. Bien sûr, il n'y a rien de mal à travailler fort pour atteindre nos buts, réaliser nos rêves et nos objectifs ne devraient jamais être ignorés ou passer inaperçus. L'idée c'est de bien saisir le pourquoi derrière nos actions, et de profiter du parcours en cours de route. Le cheminement pour aligner nos objectifs avec nos valeurs est un parcours individuel qui ne pourrait être entrepris dans la simple visée de réaliser les attentes de quelqu'un d'autre ou de la société en générale. Vivez-vous selon votre utilisation optimale?

Les 5 plus grands regrets

Dans son blogue, l'autrice australienne Bronnie Ware témoigne de son expérience de travail dans un centre de soins palliatifs alors qu'elle partage certaines réflexions inspirées par les confidences de ses patients en fin de vie. Ses millions de lecteurs l'ont finalement encouragée à compiler ses écrits dans un livre intitulé *Les 5 plus grands regrets au moment de la mort*, que voici :

1. Je regrette d'avoir vécu en fonction des attentes des autres.
2. Je regrette d'avoir trop travaillé.
3. Je regrette de ne pas avoir exprimé mes sentiments de façon authentique plus souvent.
4. Je regrette de ne pas avoir maintenu le contact avec mes amis.
5. Je regrette de ne pas m'être permis d'être plus heureux.

Parmi les plus grands regrets, nul ne dit «je regrette de ne pas avoir passé plus de temps au bureau», ou bien «je regrette de ne pas avoir laissé les autres décider de ce qui est le mieux pour moi». En fin de vie, je crois que ce que les gens regrettent le plus est les occasions manquées d'être heureux alors qu'ils pourchassaient des choses sans importance. Il est inutile de se leurrer, les gens qui nous suivent sur les médias sociaux auront tôt fait de passer à autre chose après notre départ. Je n'ai jamais lu un avis de décès qui mentionnait les actifs, les titres professionnels ou les propriétés que les gens laissaient derrière eux. Et vous?



« Il n'y a que cela, la vie, la mort, l'inévitable!
Et l'utopie, c'est ce qu'il reste à inventer
pour tenter de s'en sortir. »

— Claudia Gallay, *L'Amour est une île* (2010)



« L'exercice est la clé non seulement de la santé physique, mais aussi de la tranquillité d'esprit ».

— Nelson Mandela

Le calme après la tempête

J'ai heurté un mur il y a un peu plus de trois ans. Une crise existentielle se préparait depuis un bon moment, mais j'en ai ignoré les signes jusqu'à ce qu'il soit trop tard. J'ai fait allusion à un surmenage à ceux qui me questionnaient pour éviter les commentaires, le jugement, et les conseils non sollicités. J'en ai reçu le lot de toute manière, mais je n'avais tout simplement plus l'énergie ni le désir de m'expliquer ou de me défendre.

J'ai pris la décision de partager mon expérience lors du congrès annuel de l'ICE en juin dernier. À ma grande surprise, l'accueil a été des plus chaleureux. Plusieurs participants ont profité de l'occasion pour me confier leurs craintes, leurs préoccupations et d'autres aussi, leur désarroi. J'en ai déduit que, malgré

les titres, l'apparence de succès et les accolades, nous sommes tous humains, d'abord et avant tout. C'est tout à fait normal de ne pas toujours se sentir bien.

J'ai emprunté le chemin sinueux de la guérison d'un pas ferme et résolu, d'un regard aussi détaché et impartial que possible. J'ai constaté que je vivais constamment en mode survie, réagissant aux événements sur lesquels je n'avais aucun contrôle avec colère et frustration, et je m'étais bien ancrée dans mon rôle de victime. Il est bien plus facile de jeter le blâme sur les autres quand ça ne va pas, mais il faut une dose massive de courage et de conscience de soi pour prendre en charge sa propre existence.

J'ai lu quelque part que parfois, les mauvaises choses qui nous arrivent

nous mettent sur le chemin d'une meilleure suite, et j'en ai fait ma réflexion quotidienne. S'il a fallu une remise en question complète pour éveiller ma conscience, j'en tirerai les leçons qu'il faut pour me remettre sur le bon chemin et me réinventer comme il se doit.

Alors que j'entreprends ma nouvelle carrière en tant que membre stagiaire de l'ICE, et que j'en apprends davantage sur les principes et les normes de l'évaluation immobilière, je me demande pourquoi on ne pourrait pas examiner notre vie avec autant de rigueur, de minutie et d'objectivité que nous ne le faisons pour les propriétés. N'avons-nous pas plus de valeur, en matière de potentiel et de talents, qu'une parcelle de terrain, de briques et de mortier ?



Évaluer l'évaluatrice

Examinons tout d'abord quelques éléments du modèle d'un rapport d'évaluation narratif pour déterminer si on peut appliquer la même logique.

Utilisation prévue

Il convient de procéder à une révision interne approfondie dès que survient un événement majeur. Qu'il s'agisse d'un déménagement, un divorce, un nouvel emploi, la perte d'un être cher ou un diagnostic, la vie normale bifurque dans une nouvelle direction, et il n'en revient qu'à nous de prendre les décisions nécessaires pour gérer la situation.

L'inspection

Tout d'abord, je me devais de scruter tout ce qui représente le « moi » physique avec la plus grande franchise. Certes, cela semble être une tâche colossale, mais elle est tout à fait essentielle.

J'avais l'habitude de me regarder furtivement dans le miroir sans vraiment me voir, de peur de constater le moindre détail qui provoquerait l'habituelle litanie autocritique de mon apparence. L'image renvoyée me rappelait sans cesse un passé que je préférais oublier, les rides témoignaient du temps perdu, alors que les cicatrices et les ecchymoses dénonçaient ma maladie légendaire. Quant à ma taille alourdie par les mauvais choix alimentaires et le manque d'activité physique, bref, je devais y voir sans perdre une seule minute de plus.

Le corps est une machine formidable capable de miracles incroyables, à condition d'y prendre soin. De fait, nous n'en avons qu'un seul pour toute la durée d'une vie et on en abuse comme s'il n'y avait pas de lendemain. Comme tout véhicule, il est possible de remplacer des pièces endommagées et de faire le plein seulement lorsque l'aiguille indique le vide complet, mais sans entretien régulier et l'essence nécessaire au bon roulement, on ne va pas bien loin. Aussi, se débarrasser de l'excédentaire de bagage permet une randonnée plus saine et paisible et évite les visites fréquentes chez le garagiste.

Hypothèses et conditions limitatives

Le philosophe anglais John Locke (1632–1704) avance l'idée que l'humain n'est pas né avec des principes innés, mais plutôt que nos principes sont le résultat de notre expérience et de notre perception du monde qui nous entoure. J'ai donc dressé la liste complète de mes hypothèses et des conditions limitatives que je m'imposais inconsciemment, et je les ai repassées une à une. J'ai conservé les hypothèses que je savais d'une vérité absolue, questionné celles dont j'étais incertaine, et j'ai rejeté toutes celles qui me limitaient ou nuisaient à ma tranquillité d'esprit.

Données historiques et caractéristiques pertinentes

Nous sommes tous nés dans un contexte différent, à un endroit et à un moment bien précis qui nous sont uniques. De plus, des jumeaux identiques ont des caractéristiques physiques et des traits

de personnalité qui leur sont propres. Notre expérience du « moi » et du monde qui nous entoure nous appartient et nous devons porter une attention particulière à l'histoire que l'on se raconte et d'en changer l'optique lorsque nécessaire. Pour ma part, j'employais régulièrement les circonstances difficiles dans lesquelles j'ai grandi et mon manque d'éducation formelle comme excuses pour mes lacunes et ma crainte d'échouer. J'ai décidé d'aborder la question autrement et de m'accorder la mesure de succès que je méritais selon mes efforts, en dépit des adversités de circonstances que je n'avais pas choisies.

Analyse de marché et données démographiques

L'interaction sociale est essentielle à l'être humain. Les études ont démontré que même l'individu le plus introverti souffre d'isolement et de solitude, menant vers la dépression et une espérance de vie réduite. Vous pouvez avoir des centaines ou des milliers de liens professionnels et personnels sur les réseaux sociaux et vous sentir seul au monde. Selon moi, le plus connecté nous sommes, le plus déconnecté, nous semblons être de la réalité. Les amis vont et viennent dans notre vie, les familles explosent, les couples se séparent et nous devons parfois prendre parti. La profondeur de nos liens relationnels devrait évoluer selon notre progression. J'ai malheureusement dû me retirer de certaines relations qui nuisaient à mon cheminement et entraient en conflit avec mes valeurs personnelles. Je sélectionne maintenant judicieusement les membres de mon entourage et les relations dans lesquelles je choisis d'investir mon temps et mon énergie.

Méthodes d'évaluation

Méthode de coût

J'ai effectué un retour aux études à 45 ans, avec l'objectif de quitter un environnement de travail démoralisant et carrément toxique. J'envisageais une brillante carrière comme traductrice à la pige, rêvant de transformer le monde un mot à la fois. J'étais amoureuse

de l'histoire et de la théorie de la traduction, mais je me suis trouvée bien désenchantée par l'aspect technique et les rouages des affaires d'un cabinet de traduction. Le principe erroné du coût irrécupérable (*sunk cost fallacy*) aurait voulu que je continue dans cette veine, puisque j'y avais tant investi, mais je ne pouvais me résigner à passer les vingt prochaines années de ma vie à compétitionner avec les logiciels de traduction automatique qui ont dorénavant envahi le marché. D'ailleurs, je ne perds pas vraiment au change puisque les compétences que j'ai acquises me serviront et offrent une valeur ajoutée, peu importe où ma carrière va me mener.

Méthode de revenu

Nous méritons tous d'être rémunérés à notre juste valeur, d'être traités respectueusement et avec professionnalisme, peu importe que nous soyons travailleur autonome, salarié ou rémunéré à commissions. Cependant, l'avarice et l'arrogance mènent souvent à de bien mauvaises décisions, à des abus de pouvoir et à bâcler le travail pour gagner du temps. Je crois que nous avons tous, à un moment ou un autre, été témoins de comportement similaire. Aussi, nous avons tendance à sous-estimer la valeur de notre travail par peur de perdre un client. Toutefois, en faisant preuve de confiance envers nos employés et nos clients de manière respectueuse et équitable, nous établissons des liens professionnels solides et durables.

Méthode de comparaison

Il ne faut pas toujours se fier aux apparences. Nous formons des hypothèses sur la vie des gens en regardant les photos qu'ils affichent sur les médias sociaux, ce que l'on pense connaître par oui-dire, ou parce qu'ils choisissent de partager avec nous. J'ai eu la malchance de travailler dans une équipe dirigée par individu qui répandait des rumeurs farfelues à mon sujet dans le but de me mettre à dos mes collègues. Une fois la colère et l'amertume estompées, j'ai compris que son immaturité et son insécurité démontraient un défaut de son caractère et non du mien. Les gens agissent parfois de manière déplorable lorsque leur ego démesuré est dégonflé.

Conciliation et conclusion de valeur

La conciliation des méthodes en titres ci-dessus ressemble étrangement au procédé d'évaluation. Une fois toutes les approches considérées et la mise en œuvre des ajustements nécessaires complétée, vous pouvez affirmer votre position et vos valeurs avec un certain niveau de confiance.

La réorientation des priorités entraîne nécessairement le délaissement d'un but ou d'un rêve aux dépens d'un autre. Une hausse de revenus implique parfois un coût caché en ce qui concerne l'augmentation du niveau de stress, de troubles du sommeil et de gestion des conflits d'horaire. Chaque individu a sa propre histoire, expérience, motivation et circonstance. Il est donc inutile de perdre son temps à se comparer aux autres. Le but est de tout prendre en considération dans son ensemble pour en arriver à une conclusion acceptable.

On a beaucoup parlé récemment de l'équilibre travail-vie personnelle et de la semaine de travail de 4 jours comme un incitatif pour attirer de nouveaux employés ou pour maintenir en poste les employés actuels. À mon avis, le premier est une impossible illusion, et le deuxième un écran de fumée.

L'équilibre exige que le poids soit le même sur les deux plateaux de la

balance. Or, puisque nous n'avons tous que 24 heures dans une journée à notre disposition, et que le travail occupe la majeure partie de notre journée, l'équilibre parfait est impossible. Le travail fait partie intégrante de nos vies et devrait nous permettre de nous sentir valorisés et inspirés, en plus de nous procurer l'argent nécessaire au niveau de vie qui nous convient. La vie personnelle occupe généralement l'espace et le temps excluant le travail. N'aurait-il pas lieu alors de considérer l'intégration du travail dans la vie personnelle, ou vice-versa ? Est-ce qu'on travaille pour vivre ou est-ce qu'on vit pour travailler ?

Je ne suis pas encore convaincue que le même travail peut être condensé sur 4 jours plutôt que 5. Les études ont démontré que les êtres humains ne sont généralement productifs que durant un certain nombre d'heures non consécutives par jour puisque le niveau de concentration et d'énergie fluctue durant la journée. Si la prolongation des heures durant les 4 jours travaillés augmente les distractions, la fatigue et les erreurs coûteuses au point de diminuer la qualité du travail, en fin de compte, le jeu n'en vaut pas la chandelle.



Pour conclure, je vous mets au défi de prendre en compte l'affirmation suivante : personne ne viendra vous secourir. Vous y étiez au début, et ça sera vous jusqu'à la fin. Il ne tient qu'à vous de prendre en charge ce qui se passe entre les deux et d'assurer votre bien-être physique et mental. Votre vie est entre vos mains. Soyez bon envers vous-mêmes.

Références bibliographiques

* Les ouvrages non traduits sont listés en version anglaise.

BURKE HARRIS, Nadine (2018), *The Deepest Well, Healing the Long-Term Effects of Childhood Trauma and Adversity*. Mariner Books, Boston, 273 pages.

COVEY, Stephen R. (1989), *Les 7 habitudes des gens qui réalisent tout ce qu'ils entreprennent*, Simon and Schuster, New York, NY, 358 pages.

GRANT, Adam (2014), *Donnant Donnant, quand générosité et entreprise font bon ménage*, Maison d'édition Pearson, France, 396 pages.

GRANT, Adam (2017), *Originals, How Nonconformists Move the World*, Penguin Random House, New York, NY, 352 pages.

GRANT, Adam (2022), *Le pouvoir de la pensée flexible*, Les Éditions de l'Homme, Montréal, Québec, 380 pages.

MATÉ, Gabor, M.D. (2003), *Quand le corps dit non, le stress qui démolit*, Les Éditions de l'Homme, Montréal, Québec, 433 pages.

MOSS, Jennifer (2021), *The Burnout Epidemic, The Rise of Chronic Stress and How We Can Fix It*. Harvard Business Review Press, Boston, MA, 288 pages.

PURKISS, John (2020), *The Power of Letting Go, How to Drop Everything That's Holding You back*. Octopus Publishing Group Ltd., London, UK, 208 pages.

SINEK, Simon (2019), *Les vrais leaders se servent en dernier*, Maison d'édition Pearson, France, 368 pages.

SINEK, Simon (2019), *Le jeu infini*, Maison d'édition Pearson, France, 228 pages.

VAN DER KOLK, Bessel (2021), *Le corps n'oublie rien, le cerveau, l'esprit et le corps dans la guérison du traumatisme*, Albin Michel Littérature, France, 592 pages.

WARE, Bronnie (2013), *Les 5 plus grands regrets au moment de la mort*, Éditions Le Dauphin Blanc, Québec, 287 pages.

WINFREY, Oprah and PERRY, Bruce D., M.D., Ph.D. (2021), *Que vous est-il arrivé ? Comprendre les traumatismes du passé pour reconstruire nos vies*. Les éditions Michel Lafon, Montréal, Québec, 400 pages. 📖

AIC appearance before Standing Committee on Human Resources, Skills and Social Development and the Status of Persons with Disabilities Committee

The following remarks were delivered to the Standing Committee by then-AIC CEO Keith Lancaster, (AACI, Hon.)

We are privileged to be before the Committee and appreciate the opportunity to provide our comments on the design and rollout of the government's proposed housing accelerator fund, as well as to provide some suggestions regarding how the government can build on the *Federal Lands Initiative* to increase housing supply.

The Appraisal Institute of Canada has over 5,600 members that annually complete over one million appraisals valuing over one trillion dollars' worth of real property. Our Members provide independent, third party opinions of value on residential, commercial, agricultural and industrial real property – this also includes machinery and equipment.

Professionally qualified and designated appraisers continue to be an essential part of Canada's real estate market.

Working alongside homebuilders, realtors, mortgage brokers, and homebuyers, appraisers form an integral part of Canada's real estate market. Our Members work to meet internationally recognized valuation standards that help to mitigate risks and stabilize the market by ensuring lenders, insurers, and consumers make informed decisions.

Appraisers work also with governments – at all levels – to ensure values are accurately expressed and that policy objectives are met. This includes work in property tax, feasibility studies, expropriation, as well as acquisition and disposition.

As a self-regulatory body, we have a strong focus on consumer protection. We maintain a rigorous disciplinary process and provide a mandatory professional liability insurance program to help protect consumers and our Members' clients.

We are also proud to say that we created a Council on Equity, Diversity and Inclusion to expand opportunities for aspiring appraisers and help combat bias and discrimination in the real estate market.

Now, for the subject and discussion that is before us today – which is to address Canada's housing crisis by, in part, bringing on additional housing supply to the market.

Rising housing prices is not a new issue. Over the past decade, federal government policies have been primarily focused on addressing the demand side of the housing continuum. And while recent investments in affordable housing and the First-Time Home Buyer Incentive have helped to alleviate some of the pressures in the housing market, more can and needs to be done.

The pandemic has highlighted the need for more targeted policies to help increase the supply of housing in Canada. While

“

Working alongside homebuilders, realtors, mortgage brokers, and homebuyers, appraisers form an integral part of Canada's real estate market.



Buying property or a place to call home is a major milestone in Canadian's lives, and appraisers from across Canada look forward to working with the government to protect Canadians and help them make informed decisions.

affordable housing initiatives have had some positive impact, housing affordability continues to be a major issue for middle-income Canadians. Demand is expected to persist, given several factors, including strong household formation and immigration rates set to return to pre-pandemic levels.

Supply and demand factors have historically shown themselves to be one of the major drivers of housing prices. When supply is curtailed, appraisers will see prices go up – sometimes dramatically. When supply increases, the competition decreases, which will, over time, put downwards pressure on housing markets and prices.

Regardless of what may or may not happen over the next 12 to 18 months in terms of interest rate increases and other macro-economic uncertainties, the need for more housing units remains.

Increasing the housing supply cannot be achieved without collaboration and coordination amongst all levels of government. While there is no silver bullet or single policy that can change things overnight, we do believe supply is one of the key solutions to a more balanced marketplace.

The newly announced, but yet to be launched, *Housing Accelerator Fund* is a step in the right direction, but must be implemented rapidly and should focus on housing affordability – independent of and in addition to efforts focused on affordable housing.

The *Fund* must address the key challenges to new supply which, by all accounts, are related to municipal restrictions or hurdles such as zoning, land use and development restrictions, while recognizing that NIMBYism will continue to be a factor.

Incentives to encourage efficiencies in permitting and approvals should also be included. Automation of those processes could alleviate much of the administrative burden and compress timelines.

We also believe that other initiatives should be considered, such as the Government of Canada requiring that infrastructure grants only go to areas that have mechanisms that allow for expedited development.

Supporting provinces and municipalities in addressing those challenges, whether it be financially or, in some cases and more importantly, politically, will go a long way in delivering new supply to the market.

In terms of the *Federal Lands Initiative*, whether it is to build, replace, or repair existing infrastructure; or to ensure special projects are completed effectively and efficiently, governments

need to make these complex (and sometimes difficult) decisions in an inclusive and consultative way, while ensuring timely and appropriate delivery. The importance of these decisions makes it vital that the right expertise and experience are applied throughout the decision-making process. That expertise should include opinions of value prepared by professional appraisers.

Buying property or a place to call home is a major milestone in Canadian's lives, and appraisers from across Canada look forward to working with the government to protect Canadians and help them make informed decisions.

Mr. Chairman, Honourable members – we appreciate the chance to appear here today and to share our feedback and we would be happy to respond to any questions or comments you and your colleagues may have. 



NAS
Nationwide
Appraisal Services

BECOME A LEADER IN THE APPRAISAL INDUSTRY

- We're looking for experienced appraisers to train the next generation.
- Become a leader in developing the future of the industry
- Receive compensation for mentoring future appraisers.

LEARN MORE:

AppraiserMentorship@NationwideAppraisals.com

Comparution de l'ICE devant le Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences et du développement social et le Comité de la condition des personnes handicapées

Les remarques suivantes ont été prononcées devant le Comité permanent par le Chef de la direction de l'ICE de l'époque, Keith Lancaster, (AACI, Hon.)

Nous sommes honorés du privilège qui nous est accordé de nous présenter devant le Comité et apprécions l'occasion qui nous est donnée de formuler des commentaires sur la conception et la mise en œuvre du fonds d'accélération du logement proposé par le gouvernement, ainsi que de formuler des suggestions sur la façon dont le gouvernement peut s'appuyer sur l'*Initiative des terres fédérales* pour accroître l'offre de logements.

L'Institut canadien des évaluateurs compte plus de 5 600 membres qui effectuent chaque année plus d'un million d'évaluations de biens immobiliers d'une valeur de plus d'un billion de dollars. Nos membres fournissent des opinions indépendantes et tierces sur la valeur des biens immobiliers résidentiels, commerciaux, agricoles et industriels, y compris les machines et les équipements.

Les évaluateurs professionnels qualifiés et désignés continuent de jouer un rôle essentiel dans le marché immobilier canadien.

Travaillant aux côtés des constructeurs d'habitations, des agents immobiliers, des courtiers en prêts hypothécaires et des acheteurs de maisons, les évaluateurs font partie intégrante du marché immobilier canadien. Nos membres s'efforcent de respecter des normes d'évaluation reconnues à l'échelle internationale qui contribuent à atténuer les risques et à stabiliser le marché en faisant en sorte que les prêteurs, les assureurs et les consommateurs prennent des décisions éclairées.

Les évaluateurs travaillent également avec les gouvernements – à tous les niveaux – pour s'assurer que les valeurs sont exprimées avec exactitude et que les objectifs politiques sont atteints. Cela comprend le travail en matière d'impôt foncier, d'études de faisabilité, d'expropriation, ainsi que d'acquisition et de cession.

En tant qu'organisme d'autoréglementation, nous mettons l'accent sur la protection des consommateurs. Nous maintenons un processus disciplinaire rigoureux et offrons un programme d'assurance responsabilité professionnelle obligatoire pour aider à protéger les consommateurs et les clients de nos membres.

Nous sommes également fiers de dire que nous avons créé un Conseil sur l'équité, la diversité et l'inclusion afin d'élargir les

Travaillant aux côtés des constructeurs d'habitations, des agents immobiliers, des courtiers en prêts hypothécaires et des acheteurs de maisons, les évaluateurs font partie intégrante du marché immobilier canadien.

L'achat d'une propriété ou d'un chez-soi est une étape importante dans la vie des Canadiens, et les évaluateurs de partout au Canada ont hâte de travailler avec le gouvernement pour protéger les Canadiens et les aider à prendre des décisions éclairées.

possibilités pour les évaluateurs novices et d'aider à combattre les préjugés et la discrimination sur le marché de l'immobilier.

Passons maintenant au sujet et à la discussion qui nous occupent aujourd'hui, à savoir la résolution de la crise du logement au Canada, en partie par l'apport d'une offre supplémentaire de logements sur le marché.

La hausse des prix des logements n'est pas un nouveau problème. Au cours de la dernière décennie, les politiques du gouvernement fédéral ont été principalement axées sur le volet demande du continuum du logement. Et si les récents investissements dans le logement abordable et l'incitation à l'achat d'une première maison ont contribué à atténuer certaines pressions sur le marché du logement, il est possible et nécessaire de faire davantage.

La pandémie a mis en évidence le besoin de politiques plus ciblées pour aider à augmenter l'offre de logements au Canada. Bien que les initiatives en matière de logement abordable aient eu un certain impact positif, l'accessibilité au logement demeure un problème majeur pour les Canadiens à revenu moyen. La demande devrait persister, compte tenu de plusieurs facteurs, notamment la formation de nombreux nouveaux ménages et les taux d'immigration qui devraient revenir à des niveaux pré-pandémiques.

Les facteurs de l'offre et de la demande se sont historiquement révélés être l'un des principaux moteurs des prix des logements. Lorsque l'offre est réduite, les évaluateurs constatent une hausse des prix, parfois spectaculaire. Lorsque l'offre augmente, la concurrence diminue, ce qui, au fil du temps, exerce une pression à la baisse sur les marchés du logement et sur les prix.

Indépendamment de ce qui se passera ou non au cours des 12 à 18 prochains mois en termes d'augmentation des taux d'intérêt et d'autres incertitudes macroéconomiques, le besoin d'un plus grand nombre d'unités de logement demeure.

L'augmentation de l'offre de logements ne peut se faire sans collaboration et coordination entre tous les niveaux de gouvernement. Bien qu'il n'y ait pas de solution miracle ou de politique unique qui puisse changer les choses du jour au lendemain, nous pensons que l'offre est l'une des solutions clés pour un marché plus équilibré.

Le *Fonds d'accélération du logement* récemment annoncé, mais qui n'a pas encore été lancé, est un pas dans la bonne direction, mais il doit être mis en œuvre rapidement et devrait se concentrer sur l'accessibilité au logement -

indépendamment et en plus des efforts axés sur le logement abordable.

Le *Fonds* doit s'attaquer aux principaux obstacles à la création de nouveaux logements qui, de l'avis général, sont liés aux restrictions ou aux obstacles municipaux tels que le zonage, l'utilisation des terres et les restrictions en matière d'aménagement, tout en reconnaissant que le syndrome « pas dans ma cour » continuera d'être un facteur.

Des mesures incitatives visant à encourager l'efficacité des permis et des approbations devraient également être incluses. L'automatisation de ces processus pourrait alléger une grande partie de la charge administrative et écourter les périodes d'attente.

Nous croyons également que d'autres initiatives devraient être envisagées, comme le fait que le gouvernement du Canada exige que les subventions d'infrastructure ne soient accordées qu'aux régions qui disposent de mécanismes permettant un développement accéléré.

Le fait d'aider les provinces et les municipalités à relever ces défis, que ce soit sur le plan financier ou, dans certains cas et surtout, sur le plan politique, contribuera grandement à augmenter l'offre sur le marché.

En ce qui concerne l'*Initiative des terres fédérales*, qu'il s'agisse de construire, de remplacer ou de réparer des infrastructures existantes ou de veiller à ce que les projets spéciaux soient menés à bien de manière efficace et efficiente, les gouvernements doivent prendre ces décisions complexes (et parfois difficiles) de manière inclusive et consultative, tout en veillant à ce qu'elles soient prises en temps opportun et de manière appropriée. En raison de l'importance de ces décisions, il est essentiel que l'expertise et l'expérience appropriées soient appliquées tout au long du processus décisionnel. Cette expertise doit inclure des avis de valeur préparés par des évaluateurs professionnels.

L'achat d'une propriété ou d'un chez-soi est une étape importante dans la vie des Canadiens, et les évaluateurs de partout au Canada ont hâte de travailler avec le gouvernement pour protéger les Canadiens et les aider à prendre des décisions éclairées.

Monsieur le président, honorables membres - nous sommes heureux d'avoir la chance de comparaître ici aujourd'hui et de partager nos commentaires et nous serions heureux de répondre à toute question ou commentaire que vous et vos collègues pourriez avoir. 



AltusGroup

Realize your potential

View exciting
opportunities in our
Research, Valuation,
Advisory, and Data
Solutions teams

350+

appraisers | economists | market researchers
advisors | planners

Learn more at altusgroup.com/careers and follow us on **LinkedIn**



Landlord's Covenant of 'Quiet Enjoyment' v. Landlord's Covenant to Repair

BY JOHN SHEVCHUK

AACI(Hon), Barrister & Solicitor, C.Arb, RI

Leases often contain an express covenant from the landlord in favour of the tenant to provide 'quiet enjoyment.' In the absence of an express covenant, the common law implies such a term.

The covenant of 'quiet enjoyment' was described by one court as follows:¹

18 ... The *meaning* of the landlord's obligation to provide 'quiet enjoyment,' however, must be first examined as a matter of law. The term was expressed in this case, but is implied in any lease. Such a covenant protects against a landlord's derogating from his own grant ... Richard Olson, in *A Commercial Tenancy Handbook* (looseleaf), describes the covenant for quiet enjoyment as a right to "exclusive occupancy of the premises without interference *by the landlord*." (At 3.20.1; my emphasis.) The author cites *Firth v. B.D. Management Ltd.* (1990), 73 D.L.R. (4th) 375 (B.C.C.A.),

in which this Court observed:

To establish a breach of the covenant of quiet enjoyment the appellant [tenant] must show that the ordinary and lawful enjoyment of the demised premises is **substantially interfered with by the acts of the lessor**. It is conceded by counsel that the question of whether there has been a substantial interference is a question of fact. Mere temporary inconvenience is not enough — the interference **must be of a grave and permanent nature**. It must be a serious interference with the tenant's proper freedom of action in exercising its right of possession: see *Kenny v. Preen* [1963] 1 Q.B. 499.

In addition to the covenant for quiet enjoyment, the landlord commonly covenants to keep the building in which leased premises are located in good repair. What happens then, when repairs substantially interfere with the tenant's quiet enjoyment?

Quiet Enjoyment and the Covenant to Repair

The British Columbia Supreme Court decision in *0824606 B.C. Ltd. v. Plain Jane Boutique Ltd.*² [*Plain Jane*] illustrates the analysis courts undertake and the factors considered in a contest between the quiet enjoyment covenant and the covenant to repair. In *Plain Jane*, the landlord sued the tenant for rent arrears. The tenant counterclaimed alleging a breach of the landlord's covenant of quiet enjoyment. The landlord pointed to the covenant to repair to meet the tenant's counterclaim. As a result, the court found that the rent arrears were offset by damages flowing from the landlord's breach of the covenant of quiet enjoyment.

Plain Jane – factual summary

Plain Jane Boutique Ltd. leased retail space in a building located in Victoria, B.C. from which women's clothing was sold. The landlord undertook repair to external cornices of the building without advance notice to the tenant. The tenant received notice only after the scaffolding was erected.

The work originally planned to take three or four weeks took 10 weeks and fell within a prime selling season for the tenant's retail business. The repairs required cranes and boom trucks and scaffolding was installed over the first-floor sidewalk obstructing the street visibility of, and access to, the retail premises.

Without advance notice, Plain Jane Boutique Ltd. was unable to alter inventory purchases and was otherwise unable to plan for and take steps to reduce the ill effects of the repair work on its business. There was a sharp drop off in customers, the loss of a prized employee when patronage dropped off, and inventory that had to be sold at a substantial discount. The court found that the scaffolding, boom trucks, presence of construction workers and "... overall gloomy atmosphere inside the store were driving customers away." The construction activity

also prevented street parking.³ In the end, Plain Jane Boutique Ltd. went out of business.

The court found that the effects of the repairs and lack of notice persisted beyond the construction period.⁴

Plain Jane – Court analysis of ‘Quiet Enjoyment’

The lease in *Plain Jane* provided in part that “... the Tenant will and may peaceably possess and enjoy the Leased Premises for the Term hereby granted, *without interruption or disturbance from the Landlord* ...”⁵ [Emphasis added.] The court noted that there was no qualification permitting some amount of interruption or disturbance as might be permitted under an implied covenant of quiet enjoyment (i.e., something less than substantial interruption or interference). Also, within the lease was the landlord’s covenant to keep the building “... in a good and reasonable state of repair ...”⁶ The lease contained a variety of provisions the purpose of which was to limit the landlord’s liability. Relying upon case precedent, the court recognized that the obligation to repair must be balanced against the tenant’s right to quiet enjoyment during the repair work⁷ despite the provisions seeking to limit landlord liability.

The court began its analysis of quiet enjoyment by explaining the principles underlying the common law implied covenant of quiet enjoyment:⁸

- a) it is a question of fact whether the covenant has been breached and the result depends upon the particular facts in each case;
- b) a temporary inconvenience is not sufficient; the interference must be grave and permanent;
- c) the covenant is a qualified right of a tenant exercisable only against a landlord and those claiming through the landlord;
- d) a breach of the covenant may occur even though there is no direct physical interference with the tenant’s possession and enjoyment; and
- e) the fact the landlord has acted reasonably is not relevant to whether the tenant’s right to quiet enjoyment has been breached. [This statement is problematic given some of the cases reviewed in *Plain Jane*. The point is revisited below.]

The court provided examples of breaches of the covenant of ‘quiet enjoyment’:⁹

- a) seepage of greasy, smelly fluid into the tenant’s premises preventing the carrying on of business;
- b) putting a tenant out of possession;
- c) interfering with power and water supply;
- d) a landlord’s repeated threats to evict a tenant along with shouting at her and knocking at her door;
- e) dust and dirt from construction invading a commercial tenant’s premises;
- f) construction noise from building repairs that interfered with a tenant’s tutorial service.

Examples cited where no such breach was found included:¹⁰

- a) untraceable creosote-like odours affecting a retail clothing business;
- b) inoperative HVAC in a restaurant where an effect on business was not proven;
- c) repeated sewer backups in a pizza restaurant where the problems resulted in minimal consequences to the operation.

The court referred to cases involving scaffolding.¹¹ In one restaurant case, the scaffolding and repair work caused serious disruption, made the restaurant appear closed, and contaminated the interior with dust, but it was held not to be a breach because the landlord had taken all reasonable steps to respect the tenant’s contractual interests, advance notice of the work had been given, and the landlord postponed the start date for three months because the tenant complained that the repair work would interfere with the Christmas trade. In another case of ground floor retail space where the landlord did what it could to minimize inconvenience, repairs were completed in two weeks and the scaffolding hindered, not prevented, access and obscured display of wares an award of only nominal damages was made in favour of the tenant.

After a review of the case law, the court turned to apply the law to the facts in *Plain Jane*.

Application of the law to Plain Jane Boutique

The court gave importance to the precise wording of the covenant of quiet enjoyment in the lease – “without any interruption or disturbance.”¹² The court held this provided more protection for the tenant than the covenant implied by the common law which addresses ‘substantial’ interruption and interference. Nonetheless, for a breach of the express covenant, there had to be a grave and permanent effect which was found in the loss of the Plain Jane customer base that would never return. The court held that the repair work was a breach of the express covenant of quiet enjoyment as well as the covenant implied by law.¹³

However, there remained the issue of the landlord’s covenant to repair. Again relying on previous case authority, the court in *Plain Jane* determined that the obligation to repair must be exercised in a way that minimizes inconvenience to the tenant. The tenant is to be burdened only with the inconvenience that cannot be avoided. Neither covenant trumps the other; the landlord can carry out the repair work provided he acts reasonably in the exercise of that right. In *Plain Jane*, the landlord took no steps to provide advance notice that the repairs would be done, took no steps to minimize inconvenience, and did not work with the tenant to mitigate interference.¹⁴

The landlord sought to rely upon the various provisions of the lease that excluded the landlord from liability. The court made short shrift of the argument referring to the Supreme Court of Canada’s authority for the proposition that the first consideration when dealing with attempts at the exclusion of liability is to determine if the wording of an exclusion clause rightly applies to the situation at hand. The *Plain Jane* court held that the exclusion clauses relied upon by the landlord did not clearly and precisely exclude liability for breaches of the covenant of quiet enjoyment when undertaking repair work. For example, one exclusion of liability applied to alterations and additions but not to repairs and the cornice work was a repair.¹⁵

As for the appropriate remedy for breach of the covenant of quiet enjoyment, the court found that the landlord’s disturbance was significant enough in all the circumstances to have warranted the tenant terminating the lease. But, on the facts, the

tenant had not terminated the lease and, therefore, an award of damages was ordered calculated based on the evidence adduced by the tenant respecting the business losses.

A troubling aspect of ‘quiet enjoyment’ is the statement of principle in *Plain Jane* that the reasonableness of a landlord’s actions is not relevant to whether the tenant’s right to quiet enjoyment has been breached. By way of example, the *Plain Jane* court referred to *Watchcraft Shop Ltd. v. L&A Development (Canada) Ltd.*¹⁶ which is found in the following:

32 The fact that a landlord may have acted reasonably in undertaking repairs or may have taken all possible steps to minimize the disruption to tenants is not relevant to whether or not the tenant’s right to quiet enjoyment has been breached. If there has been a substantial interference with quiet enjoyment, then there has been a breach of the tenant’s contractual rights ... This statement seems to be at odds with those cases finding no breach of the covenant of quiet enjoyment at least, in part, because the landlord took all reasonable steps to minimize the inconvenience to the tenant. Indeed, the court’s determination in *Plain Jane* was influenced by the fact that the landlord conducted itself in an unreasonable manner.¹⁷ The landlord took no steps to warn the tenant ahead of the construction and did little to minimize the effects of the construction. In particular, the court found that advance notice would have enabled the tenant to plan and reduce the inventory it acquired, thereby avoiding in the end the sell-off at a discount of items when customers did not readily return to the store after construction.

Perhaps in referring to the reasonableness of the landlord’s conduct, the court is investigating whether the landlord’s conduct has reduced what would otherwise be a substantial interference for the tenant to a mere temporary inconvenience. If the landlord is successful in minimizing the inconvenience to temporary imposition, then there will be no breach of the covenant of quiet enjoyment. Another possibility is that, in the specific instance of a contest between quiet enjoyment and an obligation to repair, reasonableness does become a factor.

Closing

As noted above, determining if there has been a breach of the covenant of quiet enjoyment will depend on the particular facts of each case. This will naturally lead to a degree of uncertainty for situations that are not clearly at one end or the other of a ‘quiet enjoyment’ continuum. The fundamental question will always be whether there has been an interference that rises above a mere ‘temporary inconvenience.’

The contest between the landlord’s covenant to provide quiet enjoyment and the landlord’s obligation to repair involves a balancing of interests and obligations, whereby it seems that the landlord is allowed to affect the repairs, but only by arranging for the minimal amount of inconvenience that is reasonable in all the circumstances.

Lastly, where there are provisions in a lease seeking to limit the liability of a landlord, the courts look for wording that precisely fits the circumstances of the case before the landlord will escape liability for breach of the covenant of quiet enjoyment.

Endnotes

¹ *Stearman v. Powers*, 2014 BCCA 206, para. 18

² 2018 CarswellBC 2985, 2018 BCSC 1887,

³ *Ibid.*, paras. 38-47

⁴ *Ibid.*, para. 56

⁵ *Ibid.*, para. 97

⁶ *Ibid.*, para. 117

⁷ *Ibid.*, para. 118

⁸ *Ibid.*, para. 100

⁹ *Ibid.*, paras. 101-102

¹⁰ *Ibid.*, para. 103

¹¹ *Ibid.*, paras. 104-105

¹² *Ibid.*, para. 115

¹³ *Ibid.*, para. 116

¹⁴ *Ibid.*, paras. 117-127

¹⁵ *Ibid.*, paras. 128-134

¹⁶ 1996 CarswellOnt 2268, para. 32

¹⁷ *Plain Jane*, para. 113

This article is provided to generate discussion. It is not to be taken as legal advice. Any questions arising from this article in particular circumstances should be put to qualified legal and appraisal practitioners. 

Verity

CLAIMS MANAGEMENT
GESTION DES RÉCLAMATIONS

**A properly handled claim can make
a large difference in the outcome of the claim**

The approach of Verity Claims Management to every claim will be to provide “Fundamental True Value.” Our claims handling services are grounded in the following principles:

- Client-focused service
- Collaboration with other service providers
- Careful and thorough analysis and investigation
- Prompt and clear reporting to clients

1860 Appleby Line-Suite 420, Burlington, ON L7L 7H7
KatjaK@verityclaims.ca | 647-884-5065
9776478 Canada Inc.



La convention de jouissance paisible du propriétaire contre la convention de réparation du propriétaire

PAR JOHN SHEVCHUK

AACI(Hon), avocat, C.Arb, RI

Les baux contiennent souvent une convention expresse du propriétaire en faveur du locataire de fournir une « jouissance paisible ». En l'absence d'une convention expresse, la common law implique un tel terme.

La convention de « jouissance paisible » a été décrite par un tribunal comme suit :

18 ... La *signification* de l'obligation du propriétaire de fournir une « jouissance paisible » doit toutefois être examinée en premier lieu en tant que question de droit. Le terme a été exprimé dans cette affaire, mais il est implicite dans tout bail. Un tel engagement protège contre le fait qu'un propriétaire déroge à sa propre concession... Richard Olson, dans *A Commercial Tenancy Handbook* (feuilles mobiles), décrit la convention de jouissance paisible comme un droit à « l'occupation exclusive des locaux sans interférence de la part du propriétaire ». (Au 3.20.1 ; c'est moi qui souligne.) L'auteur cite *Firth v. B.D. Management Ltd.* (1990), 73 D.L.R. (4e) 375 (C.A.C.-B.), dans laquelle cette Cour a fait observer ce qui suit :

Pour établir une violation de la convention de jouissance paisible, l'appelant [le locataire] doit démontrer que la jouissance ordinaire et légale des lieux loués est **substantiellement entravée par les actes du bailleur**. Les avocats admettent que la question de savoir s'il y a eu une interférence substantielle est une question de fait. Un simple inconvénient temporaire ne suffit pas - l'interférence doit être **de nature grave et permanente**. Il doit s'agir d'une atteinte grave à la liberté d'action du locataire dans l'exercice de son droit de possession : voir *Kenny c. Preen* [1963] 1 Q.B. 499.

En plus de la convention de jouissance paisible, le propriétaire s'engage généralement à maintenir en bon état l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués. Que se passe-t-il alors

lorsque les réparations nuisent considérablement à la jouissance paisible du locataire?

La jouissance paisible et la convention de réparation

La décision de la Cour suprême de la Colombie-Britannique dans l'affaire *0824606 B.C. Ltd. c. Plain Jane Boutique Ltd.* [Plain Jane] illustre l'analyse que font les tribunaux et les facteurs pris en compte dans une contestation entre la convention de jouissance paisible et la convention de réparation. Dans l'affaire Plain Jane, le propriétaire a poursuivi le locataire pour arriérés de loyer. Le locataire a présenté une demande reconventionnelle alléguant une violation de la convention de jouissance paisible du propriétaire. Le propriétaire a invoqué la convention de réparation pour répondre à la demande reconventionnelle du locataire. Par conséquent, le tribunal a conclu que les arriérés de loyer étaient compensés par les dommages découlant de la violation de la convention de jouissance paisible par le propriétaire.

Plain Jane - résumé factuel

Plain Jane Boutique Ltd. a loué un espace de vente au détail dans un immeuble situé à Victoria, en Colombie-Britannique, où étaient vendus des vêtements pour femmes. Le propriétaire a entrepris de réparer les corniches extérieures de l'immeuble sans en aviser le locataire au préalable. Le locataire a reçu un avis seulement après l'installation de l'échafaudage.

Les travaux, qui devaient initialement prendre trois ou quatre semaines, ont duré dix semaines et ont eu lieu pendant une période de pointe pour la vente au détail du locataire. Les réparations ont nécessité l'utilisation de grues et de camions à flèche, et l'échafaudage a été installé au-dessus du trottoir du premier étage, obstruant la visibilité de la rue et l'accès aux locaux commerciaux.

Sans préavis, Plain Jane Boutique Ltd. n'a pas pu modifier ses achats de stocks et n'a pas été en mesure de planifier et de prendre des mesures pour réduire les effets négatifs des travaux de réparation sur son commerce. Il y a eu une forte baisse de la clientèle, la perte d'un employé précieux lorsque la fréquentation a chuté et des stocks qui ont dû être vendus avec un rabais important. Le tribunal a estimé que les échafaudages, les camions à flèche, la présence d'ouvriers du bâtiment et « ... le climat généralement morose à l'intérieur du magasin faisaient fuir les clients ». L'activité de construction empêchait également le stationnement dans la rue. En fin de compte, Plain Jane Boutique Ltd. a fait faillite.

Le tribunal a estimé que les effets des réparations et l'absence de préavis ont persisté au-delà de la période de construction.

Plain Jane – Analyse par la Cour de la « jouissance paisible »

Le bail dans l'affaire *Plain Jane* prévoyait en partie que « ... le locataire possèdera et pourra jouir paisiblement des locaux loués pendant la durée du bail, sans interruption ni perturbation de la part du propriétaire... » [Soulignement ajouté] Le tribunal a noté qu'il n'y avait aucune qualification permettant un certain degré d'interruption ou de perturbation comme cela pourrait être permis en vertu d'une convention implicite de jouissance paisible (c'est-à-dire quelque chose de moins qu'une interruption ou une interférence substantielle). Le bail contient également l'engagement du propriétaire de garder l'immeuble « ... dans un état de réparation bon et raisonnable... ». Le bail contient une variété de dispositions dont le but est de limiter la responsabilité du propriétaire. S'appuyant sur la jurisprudence, le tribunal a reconnu que l'obligation de réparer doit être en contrepartie du droit du locataire à la jouissance paisible pendant les travaux de réparation, malgré les dispositions visant à limiter la responsabilité du propriétaire.

La Cour a commencé son analyse de la jouissance paisible en expliquant les principes qui sous-tendent la convention implicite de jouissance paisible en common law :

- a) la question de savoir si la convention a été violée est une question de fait et le résultat dépend des faits particuliers de chaque cas;
- b) un inconfort temporaire n'est pas suffisant; l'interférence doit être grave et permanente;
- c) la convention est un droit qualifié d'un locataire qui ne peut être exercé que contre un propriétaire et ceux qui revendiquent par l'intermédiaire du propriétaire;
- d) une violation de la convention peut se produire même s'il n'y a pas d'interférence physique directe avec la possession et la jouissance du locataire; et
- e) le fait que le propriétaire ait agi raisonnablement n'est pas pertinent pour déterminer si le droit du locataire à la jouissance paisible a été violé. [Cette affirmation est problématique compte tenu de certains des cas examinés dans *Plain Jane*. Nous reviendrons sur ce point plus loin]

Le tribunal a donné des exemples de violations de l'engagement de « jouissance paisible » :

- a) l'infiltration d'un liquide gras et malodorant dans les locaux du locataire, empêchant l'exercice d'une activité commerciale;

- b) mettre un locataire hors de possession;
 - c) la perturbation de l'alimentation en électricité et en eau;
 - d) les menaces répétées du propriétaire d'expulser un locataire en criant et en frappant à sa porte;
 - e) la poussière et la saleté provenant de la construction envahissant les locaux d'un locataire commercial;
 - f) les bruits de construction provenant des réparations d'un bâtiment qui ont perturbé le service de tutorat d'un locataire.
- Parmi les exemples cités où aucune infraction de ce type n'a pas été constatée, citons :

- a) des odeurs intraquables de crésote affectant un commerce de détail de vêtements;
- b) un système de chauffage, ventilation et climatisation inopérant dans un restaurant dont l'effet sur l'activité n'a pas été prouvé;
- c) des refoulements d'égouts répétés dans une pizzeria où les problèmes ont eu des conséquences minimales sur l'exploitation.

La Cour a fait référence à d'autres affaires concernant des échafaudages. Dans le cas d'un restaurant, l'échafaudage et les travaux de réparation ont causé de graves perturbations, ont donné l'impression que le restaurant était fermé et ont contaminé l'intérieur avec de la poussière, mais il a été jugé qu'il ne s'agissait pas d'une violation parce que le propriétaire avait pris toutes les mesures raisonnables pour respecter les intérêts contractuels du locataire, qu'un préavis des travaux avait été donné et que le propriétaire avait reporté la date de début des travaux de trois mois parce que le locataire s'était plaint que les travaux de réparation interféreraient avec le commerce de Noël. Dans un autre cas d'espace de vente au détail au rez-de-chaussée où le propriétaire a fait ce qu'il a pu pour minimiser les inconvénients, les réparations ont été achevées en deux semaines et l'échafaudage a gêné, et non empêché, l'accès et a obscurci l'exposition des marchandises.

Après un examen de la jurisprudence, la Cour a appliqué le droit aux faits de l'affaire *Plain Jane*.

Application de la loi à la Plain Jane Boutique

Le tribunal a accordé de l'importance à la formulation précise de l'engagement de jouissance paisible dans le bail – « sans aucune interruption ou perturbation ». Le tribunal a estimé que cette clause offrait une plus grande protection au locataire que la clause implicite de la common law qui traite des interruptions et des interférences « substantielles ». Néanmoins, pour qu'il y ait violation de la convention expresse, il devait y avoir un effet grave et permanent, ce qui a été constaté dans la perte de la clientèle de *Plain Jane* qui ne reviendrait jamais. Le tribunal a jugé que les travaux de réparation constituaient une violation de la convention expresse de jouissance paisible ainsi que de la convention implicite prévue par la loi.

Cependant, il restait la question de la convention de réparation du propriétaire. S'appuyant à nouveau sur la jurisprudence, le tribunal dans l'affaire *Plain Jane* a déterminé que l'obligation de réparer doit être exercée de manière à minimiser les inconvénients pour le locataire. Le locataire ne doit subir que les inconvénients qui ne peuvent être évités. Aucune convention ne

l'emporte sur l'autre; le propriétaire peut effectuer les travaux de réparation à condition qu'il agisse raisonnablement dans l'exercice de ce droit. Dans l'affaire *Plain Jane*, le propriétaire n'a pris aucune mesure pour donner un préavis des réparations à effectuer, n'a pris aucune mesure pour minimiser les inconvénients et n'a pas travaillé avec le locataire pour atténuer l'interférence.

Le propriétaire a tenté d'invoquer les diverses dispositions du bail qui l'excluaient de toute responsabilité. La Cour a fait peu de cas de cet argument en se référant à l'autorité de la Cour suprême du Canada pour la proposition que la première considération lorsqu'on traite des tentatives d'exclusion de responsabilité est de déterminer si le libellé d'une clause d'exclusion s'applique correctement à la situation en cause. La Cour, dans l'affaire *Plain Jane*, a jugé que les clauses d'exclusion invoquées par le propriétaire n'excluaient pas clairement et précisément la responsabilité en cas de violation de la convention de jouissance paisible lors de travaux de réparation. Par exemple, une exclusion de responsabilité s'appliquait aux modifications et aux ajouts, mais pas aux réparations, et les travaux de corniche étaient des réparations.

En ce qui concerne la réparation appropriée pour la violation de la convention de jouissance paisible, le tribunal a conclu que la perturbation causée par le propriétaire était suffisamment importante dans toutes les circonstances pour justifier la résiliation du bail par le locataire. Mais, au vu des faits, le locataire n'a pas résilié le bail et, par conséquent, il a été ordonné d'accorder des dommages-intérêts calculés en fonction de la preuve présentée par le locataire concernant les pertes commerciales.

Un aspect troublant de la « jouissance paisible » est l'énoncé de principe dans la décision *Plain Jane* selon lequel le caractère raisonnable des actions d'un propriétaire n'est pas pertinent pour déterminer si le droit du locataire à la jouissance paisible a été violé. À titre d'exemple, le tribunal dans l'affaire *Plain Jane* a fait référence à l'arrêt *Watchcraft Shop Ltd. c. L&A Development (Canada) Ltd.* qui se trouve dans ce qui suit :

32 Le fait qu'un propriétaire ait pu agir raisonnablement en entreprenant des réparations ou qu'il ait pu prendre toutes les mesures possibles pour minimiser les perturbations pour les locataires n'est pas pertinent pour déterminer si le droit du locataire à la jouissance paisible a été violé ou non. S'il y a eu une atteinte substantielle à la jouissance paisible, il y a eu une violation des droits contractuels du locataire...

Cet énoncé semble être en contradiction avec les cas où il n'y a pas eu de violation de la convention de jouissance paisible, du moins en partie, parce que le propriétaire a pris toutes les mesures raisonnables pour minimiser les inconvénients pour le locataire. En effet, la décision du tribunal dans l'affaire *Plain Jane* a été influencée par le fait que le propriétaire s'est comporté de manière déraisonnable. Le propriétaire n'a pris aucune mesure pour avertir le locataire avant la construction et a fait peu pour minimiser les effets de la construction. En particulier, le tribunal a estimé qu'un préavis aurait permis au locataire de planifier et de réduire les stocks acquis, évitant ainsi en fin de compte la vente au rabais d'articles lorsque les clients ne revenaient pas facilement au magasin après la construction.

Peut-être qu'en faisant référence au caractère raisonnable de la conduite du propriétaire, le tribunal cherche à savoir si la conduite du propriétaire a réduit ce qui aurait autrement été une interférence substantielle pour le locataire à un simple inconvénient temporaire. Si le propriétaire réussit à réduire l'inconvénient à une imposition temporaire, il n'y aura pas de violation de la convention de jouissance paisible. Une autre possibilité est que, dans le cas spécifique d'un conflit entre la jouissance paisible et l'obligation de réparer, le caractère raisonnable devienne un facteur.

Pour conclure

Comme indiqué ci-dessus, déterminer s'il y a eu une violation de la convention de jouissance paisible dépendra des faits particuliers de chaque cas. Cela conduira naturellement à un certain degré d'incertitude pour les situations qui ne se situent pas clairement à une extrémité ou à l'autre du continuum de la « jouissance paisible ». La question fondamentale sera toujours de savoir s'il y a eu une interférence qui dépasse un simple « inconvénient temporaire ».

Le conflit entre la convention du propriétaire à assurer la jouissance paisible et l'obligation du propriétaire de réparer implique un équilibre entre les intérêts et les obligations, et il semble que le propriétaire soit autorisé à effectuer les réparations, mais seulement en prenant des dispositions pour que l'inconvénient soit minimal et raisonnable dans toutes les circonstances.

Enfin, lorsque le bail contient des dispositions visant à limiter la responsabilité d'un propriétaire, les tribunaux cherchent une formulation qui correspond précisément aux circonstances de l'affaire avant que le propriétaire n'échappe à sa responsabilité pour violation de la convention de jouissance paisible.

Notes en fin de texte

¹ *Stearman c. Powers*, 2014 BCCA 206, para. 18

² 2018 CarswellBC 2985, 2018 BCSC 1887,

³ *Ibid.*, paras. 38-47

⁴ *Ibid.*, para. 56

⁵ *Ibid.*, para. 97

⁶ *Ibid.*, para. 117

⁷ *Ibid.*, para. 118

⁸ *Ibid.*, para. 100

⁹ *Ibid.*, paras. 101-102

¹⁰ *Ibid.*, para. 103

¹¹ *Ibid.*, paras. 104-105

¹² *Ibid.*, para. 115

¹³ *Ibid.*, para. 116

¹⁴ *Ibid.*, paras. 117-127

¹⁵ *Ibid.*, paras. 128-134

¹⁶ 1996 CarswellOnt 2268, para. 32

¹⁷ *Plain Jane*, para. 113

Cet article est fourni pour susciter la discussion. Il ne doit pas être considéré comme un avis juridique. Toute question relative aux effets des conventions dans des circonstances particulières devrait être posée à des personnes de loi et à des évaluateurs professionnels. ■

2022 AIC NATIONAL CONFERENCE RECAP



The 2022 National Conference was held for the first time ever as a fully hybrid event, with both an in-person component and a virtual option for online/distance participants. Taking place in Edmonton, Alberta from June 8-11, the event included a wide variety of educational and social activities. This first in-person event since 2019 provided attendees with an excellent opportunity to network, gain career-enhancing knowledge, and participate in fun-filled social activities with their peers, over 500 of whom participated remotely/online and over 250 attending in-person.

The conference's diverse educational program featured 20 education sessions delivered by 32 amazing presenters, including many from the AIC membership.



Keynote speaker Althia Raj, CBC At issue Panelist (fireside chat with Huw Williams).



Keynote speaker Shawn Kanungo, Innovation Strategist.



Outgoing AIC President André Pouliot (L) and Incoming President Suzanne de Jong welcomed Matt Jeneroux, MP representing Edmonton Riverbend and currently Shadow Minister of Housing and Diversity and Inclusion, who brought forward greetings from the government.



Outgoing AIC President André Pouliot was presented with a commemorative gavel.



Having passed her PCI at the Conference, Judith Leeming proudly displayed her CRA pin.

NOTE: On-demand recordings of the education sessions are available at www.aicanada.ca/members-home/professional-practice-resources/aic-national-conference-speaker-presentations.

Congratulations

TO THESE OUTSTANDING CONTRIBUTORS TO OUR APPRAISAL PROFESSION

A major highlight of this outstanding event was the celebration of excellence and extraordinary achievement in the profession with the presentation of the following awards.

TASK FORCE AWARDS

The AIC acknowledged its Member volunteers and staff who were part of the *Shaping our Future Task Force*, and who committed thousands of hours of effort to ensure the success of the Task Force. Thank you all for your invaluable contributions to this process.

Task Force members receiving an award but not in attendance at the Conference included **Bill Eastcott** (Saskatchewan), **Brett Garnett** (British Columbia), **Marsha Curry** (former Executive Director of AIC Nova Scotia), **Rob Doyle** (New Brunswick), and **Peter McLean** (Ontario).



Bradley L. Brewster, AACI, P.App



Dan Brewer, AACI, P.App (Fellow)



Claudio Polito, AACI, P.App



Deana Halladay, CRA, P.App (Fellow)



Joanne F. Slaney, AACI, P.App



John C. Manning, AACI, P.App



Marilyn Steranka, AAI (Hon.)



Michael S. LaPorte, AAI, P.App



Michael Kirkland, AAI, P.App



Nicholas M. Ruta, AAI, P.App



Philson P. Kempton, AAI, P.App



Suzanne de Jong, AAI, P.App



Christina Bhalla



Kevin Collins



Paul Hébert

W.C. MCCUTCHEON AWARD

The W.C. McCutcheon Award, created to mark AIC's 80th anniversary, is an esteemed award named after AIC's first president in 1938. The award is granted to outstanding volunteers of the AIC who have been long-standing committee volunteers and have demonstrated leadership and commitment to the Institute. These volunteers continually go 'above and beyond' in sharing their time, expertise and experience to advance the appraisal profession. The following Members are this year's worthy recipients.



DAN BREWER, AAI, P.APP (FELLOW)

Dan has almost 40 years of property valuation experience in the private sector and is currently a senior appraiser and consultant for Appraisers Canada Inc in the Greater Toronto Area. He joined the AIC in 1983 and earned his CRA designation in 1988, followed by his AAI, P.App in 2006. He is a licensed Real Estate Broker and Mortgage Broker, Certified Reserve Fund Planner, and Machinery & Equipment Appraiser. During the past 25+ years, Dan has been a fixture across virtually all subject matter and operational areas of the AIC. He has served on countless committees and Boards at the chapter, provincial and national levels, and is a highly sought-after speaker at various seminars and conferences in Canada, the United States and Europe.

Most recently, Dan served as Co-chair of the critically important *Shaping our Future Task Force*. A few of the many roles Dan has filled as a volunteer with the AIC include National President, Provincial President, Chapter President, Chair of the Professional Practice Committee, Standards Committee member, PCI interviewer, and peer reviewer. He has also been closely involved with AIC's Professional Liability Insurance Program, Chairing the Board of the First Professional Liability Insurance Company Ltd.



DAN WILSON, AAI, P.APP

Dan is the owner/manager of Jackson & Associates Ltd. (Wm. S. Jackson & Associates Ltd.), a full-service valuation and consulting firm serving Vancouver Island and the surrounding coastal areas of BC. Dan's valuation experience spans the full spectrum of our profession's offerings, from residential and commercial valuation and consultation to Depreciation Reports (Reserve Fund Studies) and Replacement Cost Valuations (Insurance Appraisals) throughout BC. He has focused on ecological gift valuation, development project valuation, and remote recreational property. He has a Bachelor of Commerce Degree from UBC with a major in Urban Land Economics and was awarded his AAI designation in 1999. In addition, he was awarded the RI designation from the Real Estate Institute of BC in 2000. In 2012, Dan obtained his CRP (Certified Reserve Planner) designation from the Real Estate Institute of Canada.

His volunteer contributions to the profession have been substantial. He has been a Director for the BC Association of the AIC (2004-2016) including two terms as Provincial President (2007-2009). In 2010, he was elected to the AIC's Board of Directors and served as National President in 2013/2014. He has also served as a Governor and Vice President on the Board of Governors for the Real Estate Institute of BC and as Vice President of both the Comox Rotary Club and BNI Olympic Gold Chapter. Dan currently chairs the Board of AIC's insurance claims management company, Verity Claims Management.



DAVID SHUM, AACI, P.APP (FELLOW)

Born in Hong Kong, David immigrated to Canada in 1976 and spent his formative years in Winnipeg before moving to Calgary in 1988. He is Western Canada's Managing Director for Cushman & Wakefield's Valuation & Advisory Group, based out of the Calgary office. In this role, he is responsible for providing valuation services and managing the end-to-end service delivery of client assignments across all asset classes for large-scale commercial real estate properties in the region. His primary focus is on the valuation of major commercial real estate properties, in addition to portfolio assets, income tax consulting and advisory services.

He is a long-time AIC volunteer and leader, having served as President in 2013. In addition to all his other volunteer roles at the AIC, such as Professional Competency Interviewer among others, in the past year, David served on the Selection Committee for the AIC's new CEO and recently took on the role of the newly-formed President's Council on Equity Diversity and Inclusion (EDI). Over the past year, he has led the Council in implementing numerous initiatives to further AIC's commitment to EDI. In this regard, it is worth noting that David currently manages a team of over 20 staff, comprised of over 75% women and visible minorities.



SCOTT WILSON, AACI, P.APP (FELLOW)

Scott has over 22 years of extensive real estate industry experience, including 18 years in the appraisal industry. He has owned, managed and worked in both real estate and appraisal firms. He is employed as the Project Manager of the Workforce Strategies Research Group at the University of Prince Edward Island, School of Business. Scott has an extensive volunteering history with the AIC including being a founding Director of PEI's provincial association, and having recently completed four years as the President of AIC-PEI. Additionally, he has six years serving on the Board of the PEI Real Estate Association, and has chaired or directed on several volunteer Boards. Scott has two University of British Columbia Urban Land Economic Diplomas and was awarded his MBA in 2011, as part of the first graduating class at the University of Prince Edward Island. As an AIC volunteer, Scott currently sits on the Communications Committee. In addition, as well as being AIC President in 2014/15, he has served as a member of the Executive and Insurance Committees, as Co-chair of the Professional Practice Committee, Chair of the Audit & Finance Committee, and Chair of the ad hoc Strategic Planning Committee.

FELLOWS

The title of Fellow is granted to Designated Members who have distinguished themselves by their exemplary contributions to the profession. This is demonstrated by a high level of excellence and achievement that has contributed to the advancement of the profession. The Fellowship Award is granted at the discretion of the National Board of Directors. The following Members are the 2022 recipients of this honour.



ANDRÉ POULIOT, AACI, P. APP, FELLOW

André has been involved with the AIC as a volunteer for over 15 years. He is a Past President of the Nova Scotia Real Estate Appraisers Association (NSREAA) and has occupied positions on that Board from 2007-2015 and 2019. He is a PCI interviewer with AIC nationally and sits on the Committee of Examiners for NSREAA, where he is responsible for evaluating applications from candidates seeking registration to practice appraisal in Nova Scotia, as well as the awarding of professional designations from the AIC. In June 2021, André was elected President of the AIC.

André is an advocate for the AIC, its members, and the profession. During his tenure as President Elect and then President, he had to contend with the difficulties and limitations as the result of not having many face-to-face meetings during COVID. In spite of those unique and significant challenges, he successfully engaged the AIC Board, federal government officials, and stakeholders. André's experience in other leadership roles within the AIC has contributed to the advancement of our profession and, by example, is inspiring others to take a role within AIC committees, Board, and Executive Committee.



PATRICIA COOPER, AACI, P. APP, FELLOW

Patricia entered the appraisal profession and earned an AACI designation at a time when few women were pursuing the profession, much less attaining its highest designation. As a woman practicing as a designated appraiser since the 1990s, her influence on the profession in general and women in the profession specifically is immeasurable and should not be underestimated.

Since achieving her AACI, P. App designation in the late 1990s, Patricia has tirelessly supported the profession as a volunteer where she has been an investigator on the Investigating Committee and now serves as Chair of the Adjudicating Sub-Committee. Along the way, she has sat as a member of the Adjudicating Sub-Committee as well as acting as a Professional Practice Advocate.

She has consistently demonstrated her support of the profession through her dedication to the Professional Practice Committee (PPC). As Chair of the Adjudicating Sub-Committee, she provided steady and wise guidance regardless of the challenges being faced. As a member of the PPC, she has been an active participant in revisions to the Regulations in order for them to keep pace with the changing realities of society and the profession. With its Regulations providing the blueprint for how the AIC treats its Members who are in need of guidance, Patricia has been steadfast in her commitment to make sure that Members are treated fairly but firmly for not only their benefit but, for the benefit of the profession she so demonstrably loves.



DEANA HALLADAY, CRA, P. APP, FELLOW

As the first CRA to be awarded an AIC Fellow, Deana has exemplified what it means to be a professional appraiser, volunteer, and generous sharer of knowledge throughout her career of more than 35 years.

The AIC strongly encourages diversity of services, especially for its CRA, P. App members, and Deana is a true pioneer in this regard. She is a passionate spokesperson for alternative work to point-in-time mortgage financing appraisals. Over her career, she has completed residential and recreational property assignments relating to estate planning, family property accounting, co-habitation agreements, assessment appeals, mortgage lending, insurance, foreclosure, bankruptcy, consumer proposals, relocation, divorce, and a variety of other litigation cases involving property. Not only does she continue to expand her knowledge into more diverse work, as a leader in CRA diversification, she also mentors other CRA Members to expand their scope of practice.

Deana is qualified as an expert witness and subject matter expert by the Court of Queen's Bench, Manitoba Municipal Board, and Board of Revision. Since 2000 (two years after she received her CRA designation), she has been active as a volunteer with the AIC, serving both locally and nationally on dozens of committees and Boards. She has authored and delivered several seminars, courses, and articles including being a Certified Lecturer, PPS - Professional Practice Seminar. She is also an affiliate member of the Winnipeg Regional Real Estate Board and past member of the Arbitration and Mediation Association of Manitoba. She holds a Level 1 Certification with the Arbitration and Mediation Association, and has the Level 2 Home Inspection Certification.



DARRELL THORVALDSON, AACI, P. APP, FELLOW

With over 25 years of experience in the valuation of real estate as well as machinery & equipment, Darrell has extensive experience and expertise in valuation associated with all property types. He is a Government of Canada Approved Appraiser and has provided advice and value opinions on some of Manitoba's largest properties and most challenging real estate problems. He has published several articles in the AIC's *Canadian Property Valuation* magazine and has presented at numerous conferences across the country. Darrell has been a true champion on diversification for AIC Members. For example, when the AIC committed to working with the American Society of Appraisers, (ASA) to promote machinery & equipment valuation within its organization, Darrell immediately brought the level of exposure to AIC members to another level. He became a designated member of the ASA organization, taught courses, presented at ASA seminars, and guided several AIC Members through the process.

Darrell continues to lead by example in several volunteer roles. He has been a volunteer member with the AIC and other professional organizations at both national and provincial levels including Provincial President, National Chair on Standards, National Chair on Communications, National Executive, and Work Product Reviewer.

AIC leadership also knows that anytime his skills are needed he is a quick email or phone call away. In the past, he has stepped up in ways not expected of a Member including leading the Standards Committee through significant *CUSPAP* rewrites that laid the foundation for the future of the valuation profession in Canada. Further, when the AIC was in dire need of a Counsellor of Professional Practice (CPP), Darrell put his professional career and private life in secondary position to serve as an interim CPP until an acceptable permanent counsellor could be put in place.

TYLER BEATTY

AWARD WINNERS

Each year, the AIC is proud to select two deserving young appraisers to receive recognition for their outstanding contributions to the profession. Beginning in 2022, the Top Appraiser Under 40 award was renamed the Tyler Beatty Award in honor of Tyler Beatty, AACI, P.App, who passed away in March of this year. Tyler was not only an exemplary volunteer with the AIC and a very successful appraisal professional, his achievements had been fittingly recognized with the Top Appraiser Under 40 award in 2017.



KATIE MANOJLOVICH, AACI, P.APP

Katie joined Altus Group in January 2011, while simultaneously undertaking studies towards her AACI designation and continuing studies for her MBA. She successfully completed her MBA in 2013 and obtained her AACI designation in 2014.

In 2015, when Altus Group transitioned to Argus Enterprise, Katie was the first member of the Atlantic Canada team to achieve her Argus Enterprise (AE) certification. She also assisted others on the Atlantic Canada team to obtain their AE certifications. Following her return to work after the birth of her second child, she joined the company's portfolio team and began working with other professionals from across the country on larger scale investment assets throughout Ontario, Quebec and Atlantic Canada.

Katie joined the AIC-NL Board as a Director in 2015 and continued to increase her involvement at the local level including a term as President in 2017. She subsequently continued her involvement at the Board level by returning to a Director's role and taking on the position of Treasurer, which she currently holds.

Katie joined the Assessment Division within the City of St. John's in February 2021 as an Assessment Market Analyst and currently works with the Division as a Senior Assessor. In this role, she is responsible for the assessment of residential and commercial properties throughout the City.



JT DHOOT, AACI, P.APP, CBV

JT started his career in banking, where he was introduced to real estate appraisal. Upon obtaining his Bachelor of Applied Financial Services degree from Mount Royal University, he completed the Post-Graduate Certificate in Real Property Valuation at UBC and gained experience as a fee appraiser pursuing his AACI, P. App designation. His curiosity and commitment to professional development motivated him to also pursue the Chartered Business Valuator designation, making him one of Canada's only dually-qualified professional valuers.

JT has positively impacted the real property valuation profession by sharing his knowledge and experiences through publications, presentations and community involvement. He co-authored a study for the UBC Sauder School of Business, Real Estate Division, and has authored two articles for *Canadian Property Valuation* magazine. He frequently meets with students and professionals seeking to learn more about careers in real estate and valuation. As a Sessional Instructor at the University of Calgary's Haskayne School of Business – Westman Centre for Real Estate Studies, JT teaches an undergraduate course on Real Estate Investment Analysis.

JT has served as a volunteer on the AIC's National Admissions and Accreditation Committee since 2018. He also volunteers on numerous Boards and committees of organizations such as the Real Estate Council of Alberta, Calgary Assessment Review Board, Chartered Professional Accountants of Alberta, CBV Institute, City of Calgary and Vecova.

SPONSORS

MADE IT ALL POSSIBLE

Whether in-person or virtual, no professional conference can be staged successfully without the incredible support of its sponsors. On behalf of the entire Institute, our Members, and the profession, we want to thank the following companies for their outstanding commitment and contributions that made the conference so successful.

DIAMOND



Appraisal Institute
of Canada

Alberta



CBRE



GOLD



SILVER



solidifi

BRONZE



CONTRIBUTING





BILAN DU CONGRÈS NATIONAL 2022 DE L'ICE

Le Congrès national 2022 s'est tenu pour la première fois sous la forme d'un événement entièrement hybride, avec une composante en personne et une option virtuelle pour les participants en ligne ou à distance. L'événement, qui s'est déroulé du 8 au 11 juin dans la magnifique ville d'Edmonton, en Alberta, comprenait une grande variété d'activités éducatives et sociales. Ce premier événement en personne depuis 2019 a offert aux participants une excellente occasion de faire du réseautage, d'acquérir des connaissances utiles à leur carrière et de participer à des activités sociales amusantes avec leurs pairs, dont plus de 500 ont participé à distance/en ligne et plus de 250 ont assisté en personne.

Le programme éducatif varié du congrès comprenait 20 séances d'éducation données par 32 excellents présentateurs, dont plusieurs sont membres de l'ICE.



Althia Raj, conférencière d'honneur, panéliste à l'émission At Issue de CBC (discussion animée avec Huw Williams-Impact Public Affairs).



Conférencier principal Shawn Kanungo, stratège en innovation.



Le président sortant de l'ICE, André Pouliot (à gauche), et la présidente entrante, Suzanne de Jong, ont accueilli Matt Jeneroux, député représentant Edmonton Riverbend et actuellement ministre fantôme du Logement, de la Diversité et de l'Inclusion, qui a transmis les salutations du gouvernement.



Le président sortant de l'ICE, André Pouliot, a reçu un marteau commémoratif.



Ayant passé son ICP lors du congrès, Judith Leeming a fièrement arboré son épingle de CRA.

REMARQUE : des enregistrements à la demande des sessions de formation sont disponibles sur www.aicanada.ca/members-home/professional-practice-resources/aic-national-conference-speaker-presentations/.

Félicitations

À CES PERSONNES QUI ONT CONTRIBUÉ DE FAÇON EXCEPTIONNELLE À NOTRE PROFESSION D'ÉVALUATEUR.

Un des points forts de cet événement exceptionnel a été la célébration de l'excellence et des réalisations extraordinaires dans la profession avec la remise des prix suivants.

PRIX AU GROUPE DE TRAVAIL

L'ICE a rendu hommage à ses membres bénévoles et à son personnel qui ont fait partie du groupe de travail *Façonner notre avenir* et qui ont consacré des milliers d'heures d'efforts pour assurer le succès du groupe de travail. Merci à tous pour votre contribution inestimable à ce processus.

Les membres du groupe de travail qui ont reçu un prix mais qui n'étaient pas présents à la conférence sont

Bill Eastcott (Saskatchewan),
Brett Garnett (Colombie-Britannique),
Marsha Curry (ancienne directrice exécutive de l'ICE Nouvelle-Écosse),
Rob Doyle (Nouveau-Brunswick) et
Peter McLean (Ontario).



Bradley L. Brewster, AACI, P.App



Dan Brewer, AACI, P.App (Fellow)



Claudio Polito, AACI, P.App



Deana Halladay, CRA, P.App (Fellow)



Joanne F. Slaney, AACI, P.App



John C. Manning, AACI, P.App



Marilyn Steranka, AACI (Hon.)



Michael S. LaPorte, AACI, P.App



Michael Kirkland, AACI, P.App



Nicholas M. Ruta, AACI, P.App



Philson P. Kempton, AACI, P.App



Suzanne de Jong, AACI, P.App



Christina Bhalla



Kevin Collins



Paul Hébert

PRIX W.C. MCCUTCHEON

Le Prix W.C. McCutcheon, créé à l'occasion du 80e anniversaire de l'ICE, est un prix prestigieux nommé en l'honneur du premier président de l'ICE en 1938. Le prix est décerné à des bénévoles exceptionnels de l'ICE qui ont été des bénévoles de longue date au sein de comités et qui ont fait preuve de leadership et d'engagement envers l'Institut. Ces bénévoles se surpassent continuellement en partageant leur temps, leur expertise et leur expérience pour faire progresser la profession d'évaluateur. Les membres suivants sont les lauréats de cette année.



DAN BREWER, AACI, P.APP (FELLOW)

Dan a près de 40 ans d'expérience en évaluation immobilière dans le secteur privé et est actuellement évaluateur principal et consultant pour Appraisers Canada Inc. dans la région du Grand Toronto. Il s'est joint à l'ICE en 1983 et a obtenu la désignation CRA en 1988, puis la désignation AACI, P.App en 2006. Il est titulaire d'un permis de courtier immobilier et de courtier en hypothèques, d'un planificateur agréé de fonds de réserve et d'un évaluateur de machines et d'équipement. Au cours des 25 dernières années, Dan a été présent dans pratiquement tous les domaines et secteurs opérationnels de l'ICE. Il a siégé à d'innombrables comités et conseils d'administration aux niveaux local, provincial et national, et est un conférencier très recherché lors de divers séminaires et conférences au Canada, aux États-Unis et en Europe.

Plus récemment, Dan a été coprésident du groupe de travail « *Façonner notre avenir* », d'une importance capitale. Parmi les nombreux rôles que Dan a occupés en tant que bénévole au sein de l'ICE, mentionnons ceux de président national, de président provincial, de président de section, de président du Comité sur la pratique professionnelle, de membre du Comité des normes, d'intervieweur de l'ICP et d'examineur par les pairs. Il a également été étroitement impliqué dans le programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'ICE, présidant le conseil d'administration de la First Professional Liability Insurance Company Ltd.



DAN WILSON, AACI, P.APP

Dan est le propriétaire/gestionnaire de Jackson & Associates Ltd. (Wm. S. Jackson & Associates Ltd.), une société d'évaluation et de consultation à service complet qui dessert l'île de Vancouver et les régions côtières environnantes de la Colombie-Britannique. L'expérience de Dan en matière d'évaluation couvre toute la gamme des services offerts par notre profession, de l'évaluation et de la consultation résidentielles et commerciales aux rapports de dépréciation (études de fonds de réserve) et aux évaluations du coût de remplacement (évaluations d'assurance) dans toute la Colombie-Britannique. Il s'est concentré sur l'évaluation des dons écologiques, des projets de développement et des propriétés récréatives éloignées. Il est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université de la Colombie-Britannique avec une spécialisation en économie des terres urbaines et a obtenu la désignation AACI en 1999. De plus, il a obtenu la désignation RI du Real Estate Institute of BC en 2000. En 2012, Dan a obtenu la désignation CRP (Certified Reserve Planner) de l'Institut canadien de l'immobilier.

Ses contributions bénévoles à la profession sont considérables. Il a été directeur de l'association de l'ICE en Colombie-Britannique (2004-2016), dont deux mandats de président provincial (2007-2009). En 2010, il a été élu au conseil d'administration de l'ICE et a occupé le poste de président national en 2013-2014. Il a également été gouverneur et vice-président du conseil des gouverneurs du Real Estate Institute of BC et vice-président du Comox Rotary Club et du BNI Olympic Gold Chapter. Dan préside actuellement le conseil d'administration de la société de gestion des réclamations d'assurance de l'ICE, Verity Claims Management.



DAVID SHUM, AACI, P.APP, (FELLOW)

Né à Hong Kong, David a immigré au Canada en 1976 et a passé ses années de formation à Winnipeg avant de s'installer à Calgary en 1988. Il est le directeur général de l'Ouest canadien pour le groupe d'évaluation et de conseil de Cushman & Wakefield, basé au bureau de Calgary. À ce titre, il est chargé de fournir des services d'évaluation et de gérer la prestation de tous les services pour les contrats de service aux clients dans toutes les catégories d'actifs pour les propriétés immobilières commerciales de grande envergure dans la région. Il se concentre principalement sur l'évaluation des grandes propriétés immobilières commerciales, en plus des actifs de portefeuille, des services de consultation et de conseil en matière d'impôt sur le revenu.

Il est un bénévole et un dirigeant de longue date de l'ICE, ayant occupé le poste de président en 2013. En plus de tous ses autres rôles bénévoles à l'ICE, comme celui d'intervieweur des compétences professionnelles entre autres, au cours de l'année écoulée, David a fait partie du comité de sélection du nouveau CD de l'ICE et a récemment assumé le rôle du nouveau Conseil du président sur l'équité, la diversité et l'inclusion (EDI). Au cours de l'année écoulée, il a dirigé le Conseil dans la mise en œuvre de nombreuses initiatives visant à renforcer l'engagement de l'ICE envers l'EDI. À cet égard, il convient de noter que David gère actuellement une équipe de plus de 20 personnes, composée à plus de 75 % de femmes et de minorités visibles.



SCOTT WILSON, AACI, P.APP, (FELLOW)

Scott a plus de 22 ans d'expérience dans le secteur immobilier, dont 18 ans dans le secteur de l'évaluation. Il a possédé, géré et travaillé dans des sociétés immobilières et d'évaluation. Il est employé comme chef de projet du groupe de recherche sur les stratégies de la main-d'œuvre à la faculté de Commerce de l'Université de l'Île-du-Prince-Édouard. Scott a une longue expérience de bénévolat au sein de l'ICE, notamment en tant que directeur fondateur de l'association provinciale de l'Î.-P.-É., et il vient de terminer quatre années en tant que président de l'ICE-PEI. De plus, il a siégé pendant six ans au conseil d'administration de la PEI Real Estate Association, et a présidé ou dirigé plusieurs conseils d'administration à titre de bénévole. Scott est titulaire de deux diplômes en économie des terres urbaines de l'Université de la Colombie-Britannique et a obtenu sa MBA en 2011, faisant partie de la première classe de diplômés de l'Université de l'Île-du-Prince-Édouard. En tant que bénévole de l'ICE, Scott siège actuellement au comité des communications. En outre, en plus d'avoir été président de l'ICE en 2014-2015, il a été membre du comité exécutif et du comité des assurances, coprésident du comité de la pratique professionnelle, président du comité de l'audit et des finances et président du comité ad hoc de planification stratégique.

FELLOWS

Le titre de Fellow est décerné aux membres désignés qui se sont distingués par leurs contributions exemplaires à la profession. Ceci est démontré par un haut niveau d'excellence et de réalisation qui a contribué à l'avancement de la profession. Le prix Fellowship est accordé à la discrétion du Conseil d'administration national. Les membres suivants ont été les récipiendaires de cet honneur en 2022.



ANDRÉ POULIOT, AACI, P. APP, FELLOW

André est impliqué dans l'ICE en tant que bénévole depuis plus de 15 ans. Il est un ancien président de la Nova Scotia Real Estate Appraisers Association (NSREAA) et a occupé des postes au sein de ce conseil de 2007 à 2015 et en 2019. Il est un intervieweur PCI de l'ICE à l'échelle nationale et siège au comité des examinateurs de la NSREAA, où il est responsable de l'évaluation des demandes des stagiaires qui souhaitent s'inscrire pour pratiquer l'évaluation en Nouvelle-Écosse, ainsi que de l'attribution des désignations professionnelles de l'ICE. En juin 2021, André a été élu président de l'ICE.

André est un défenseur de l'ICE, de ses membres et de la profession. Au cours de son mandat de président élu, puis de président, il a dû faire face à des difficultés et à des limitations dues au fait qu'il n'y avait pas beaucoup de réunions en face à face pendant la COVID. En dépit de ces défis uniques et importants, il a réussi à mobiliser le conseil d'administration de l'ICE, les représentants du gouvernement fédéral et les parties prenantes. L'expérience d'André dans d'autres rôles de leadership au sein de l'ICE a contribué à l'avancement de notre profession et, par son exemple, inspire d'autres personnes à jouer un rôle au sein des comités, du conseil d'administration et du comité exécutif de l'ICE.



PATRICIA COOPER, AACI, P. APP, FELLOW

Patricia est entrée dans la profession d'évaluateur et a obtenu la désignation AACI à une époque où peu de femmes exerçaient cette profession, et encore moins atteignaient la désignation la plus élevée. En tant que femme exerçant en tant qu'évaluatrice désignée depuis les années 1990, son influence sur la profession en général et sur les femmes de la profession en particulier est incommensurable et ne doit pas être sous-estimée.

Depuis qu'elle a obtenu la désignation AACI, P. App à la fin des années 1990, Patricia a soutenu sans relâche la profession en tant que bénévole. Elle a mené des enquêtes en qualité de membre du comité d'enquête et est aujourd'hui présidente du sous-comité d'arbitrage. En cours de route, elle a siégé en tant que membre du sous-comité d'arbitrage et a agi en tant que conseillère en pratique professionnelle.

Elle a constamment démontré son soutien à la profession par son dévouement au Comité de la pratique professionnelle (CPP). En tant que présidente du sous-comité d'arbitrage, elle a fourni des conseils sages et constants, quels que soient les défis à relever. En tant que membre du CPP, elle a participé activement aux révisions du Règlement afin qu'il suive l'évolution des réalités de la société et de la profession. Le Règlement étant le plan directeur de la façon dont l'ICE traite ses membres qui ont besoin de conseils, Patricia s'est toujours engagée à faire en sorte que les membres soient traités équitablement mais fermement, non seulement dans leur intérêt, mais aussi dans celui de la profession qu'elle aime tant.



DEANA HALLADAY, CRA, P. APP, FELLOW

En tant que première CRA à recevoir le titre de Fellow de l'ICE, Deana a donné l'exemple de ce que signifie être une évaluatrice professionnelle, une bénévole et une généreuse partageuse de connaissances tout au long de sa carrière de plus de 35 ans.

L'ICE encourage fortement la diversité des services, en particulier pour ses membres CRA, P. App, et Deana est une véritable pionnière à cet égard. Elle est une porte-parole passionnée des travaux alternatifs aux évaluations de financement hypothécaire ponctuelles. Au cours de sa carrière, elle a mené à bien des contrats de service liés à la propriété résidentielle et récréative dans le cadre de la planification successorale, de la comptabilité des biens familiaux, des accords de cohabitation, des appels d'évaluation, des prêts hypothécaires, des assurances, des saisies, des faillites, des propositions de consommateurs, des déménagements, des divorces et de divers autres litiges concernant la propriété. Non seulement continue-t-elle d'étendre ses connaissances à des travaux plus diversifiés, mais, en tant que chef de file de la diversification des tâches des CRA, elle encadre également d'autres membres CRA afin qu'ils élargissent leur champ d'activité.

Deana est qualifiée en tant que témoin expert et expert en la matière par la Cour du Banc de la Reine, la Commission municipale du Manitoba et la Commission de révision. Depuis 2000 (deux ans après avoir reçu sa désignation CRA), elle est active en tant que bénévole au sein de l'ICE, siégeant à des douzaines de comités et de conseils, tant au niveau local que national. Elle est l'auteure et l'animatrice de plusieurs séminaires, cours et articles, notamment en tant que conférencière certifiée dans le cadre du SPP – Séminaire de pratique professionnelle. Elle est également membre affilié du Winnipeg Regional Real Estate Board et ancienne membre de l'Arbitration and Mediation Association of Manitoba. Elle est titulaire d'une certification de niveau 1 de l'Arbitration and Mediation Association et d'une certification de niveau 2 en inspection résidentielle.



DARRELL THORVALDSON, AACI, P. APP, FELLOW

Comptant sur plus de 25 ans d'expérience dans l'évaluation de biens immobiliers ainsi que de machines et d'équipements, Darrell possède une vaste expérience et une grande expertise dans l'évaluation de tous les types de biens. Il est un évaluateur agréé par le gouvernement du Canada et a fourni des conseils et des opinions sur la valeur de certaines des plus grandes propriétés du Manitoba et des problèmes immobiliers les plus difficiles. Il a publié plusieurs articles dans la revue Évaluation immobilière au Canada de l'ICE et a fait des présentations lors de nombreuses conférences à travers le pays. Darrell a été un véritable champion de la diversification pour les membres de l'ICE. Par exemple, lorsque l'ICE s'est engagé à travailler avec l'American Society of Appraisers (ASA) pour promouvoir l'évaluation de la machinerie et de l'équipement au sein de son organisation, Darrell a immédiatement porté le niveau d'exposition des membres de l'ICE à un autre niveau. Il est devenu un membre désigné de l'ASA, a donné des cours, a fait des présentations lors de séminaires de l'ASA et a guidé plusieurs membres de l'ICE tout au long du processus.

Darrell continue de donner l'exemple en assumant plusieurs rôles à titre de bénévole. Il a été membre bénévole de l'ICE et d'autres organisations professionnelles aux niveaux national et provincial, notamment à titre de président provincial, de président national des normes, de président national des communications, de membre de l'exécutif national et de réviseur de produits du travail.

Les dirigeants de l'ICE savent également que, chaque fois qu'on a besoin de ses compétences, il suffit de lui envoyer un courriel ou de lui téléphoner. Par le passé, il s'est montré à la hauteur de la tâche, notamment en dirigeant le Comité des normes lors des importantes refontes des NUPPEC qui ont jeté les bases de l'avenir de la profession d'évaluateur au Canada. De plus, lorsque l'ICE avait grand besoin d'un conseiller en pratique professionnelle (CPP), Darrell a mis sa carrière professionnelle et sa vie privée au second plan pour servir de CPP intérimaire jusqu'à ce qu'un conseiller permanent acceptable puisse être mis en place.

LAURÉATS DU PRIX TYLER BEATTY

Chaque année, l'ICE est fière de sélectionner deux jeunes évaluateurs méritants qui recevront une reconnaissance pour leurs contributions exceptionnelles à la profession. À partir de 2022, le Prix du meilleur évaluateur de moins de 40 ans a été rebaptisé Prix Tyler Beatty en l'honneur de Tyler Beatty, AACI, P.App, qui est décédé en mars de cette année. Tyler était non seulement un bénévole exemplaire au sein de l'ICE et un professionnel de l'évaluation très performant, mais ses réalisations avaient été reconnues de manière appropriée par le Prix du meilleur évaluateur de moins de 40 ans en 2017.



KATIE MANOJLOVICH, AACI, P.APP

Katie a rejoint le Groupe Altus en janvier 2011, tout en entreprenant simultanément des études en vue de l'obtention de sa désignation AACI et en poursuivant ses études pour sa MBA. Elle a terminé avec succès sa MBA en 2013 et a obtenu sa désignation AACI en 2014.

En 2015, lorsque le Groupe Altus est passé à Argus Enterprise, Katie a été le premier membre de l'équipe du Canada atlantique à obtenir sa certification Argus Enterprise (AE). Elle a également aidé d'autres membres de l'équipe du Canada atlantique à obtenir leurs certifications AE. Après son retour au travail après la naissance de son deuxième enfant, elle a rejoint l'équipe de portefeuille de la société et a commencé à travailler avec d'autres professionnels de tout le pays sur des actifs d'investissement à plus grande échelle à travers l'Ontario, le Québec et le Canada atlantique.

Katie s'est jointe au conseil d'administration de l'ICE-NL en tant que directrice en 2015 et a continué à accroître son implication au niveau local, y compris un mandat de présidente en 2017. Elle a ensuite poursuivi son implication au niveau du conseil d'administration en reprenant un rôle d'administratrice et en assumant le poste de trésorière, qu'elle occupe actuellement.

Katie travaille dans la division de l'évaluation de la ville de St. John's depuis février 2021 en tant qu'analyste du marché de l'évaluation et travaille actuellement au sein de la division en tant qu'évaluatrice principale. À ce titre, elle est responsable de l'évaluation des propriétés résidentielles et commerciales dans toute la ville.



JT DHOOT, AACI, P.APP, CBV

JT a commencé sa carrière dans le secteur bancaire, où il a été initié à l'évaluation immobilière. Après avoir obtenu son baccalauréat en services financiers appliqués de l'Université Mount Royal, il a suivi le certificat d'études supérieures en évaluation des biens immobiliers à l'Université de la Colombie-Britannique et a acquis de l'expérience en tant qu'évaluateur à honoraires en vue d'obtenir la désignation AACI, P. App. Sa curiosité et son engagement envers le perfectionnement professionnel l'ont incité à obtenir également la désignation de Chartered Business Valuator, ce qui fait de lui l'un des seuls évaluateurs professionnels doublement qualifiés au Canada.

JT a eu un impact positif sur la profession d'évaluateur de biens immobiliers en partageant ses connaissances et ses expériences par le biais de publications, de présentations et de son engagement communautaire. Il a co-rédigé une étude pour la Sauder School of Business de l'UBC, Division de l'immobilier, et a rédigé deux articles pour la revue *Évaluation immobilière au Canada*. Il rencontre fréquemment des étudiants et des professionnels désireux d'en savoir plus sur les carrières dans l'immobilier et l'évaluation. En tant qu'instructeur de session à la Haskayne School of Business - Westman Centre for Real Estate Studies de l'Université de Calgary, JT enseigne un cours de premier cycle sur l'analyse des investissements immobiliers.

JT siège bénévolement au comité national d'admission et d'accréditation de l'ICE depuis 2018. Il est également bénévole au sein de nombreux conseils et comités d'organisations telles que le Real Estate Council of Alberta, le Calgary Assessment Review Board, les Chartered Professional Accountants of Alberta, le CBV Institute, la ville de Calgary et Vecova.

NOS COMMANDITAIRES

ONT RENDU TOUT CELA POSSIBLE

Que ce soit en personne ou virtuellement, aucun congrès professionnel ne peut être organisé avec succès sans le soutien incroyable de ses commanditaires. Au nom de l'ensemble de l'Institut, de nos membres et de la profession, nous tenons à remercier les entreprises suivantes pour leur engagement et leurs contributions exceptionnelles qui ont fait de ce congrès un véritable succès.

DIAMANT



Appraisal Institute
of Canada

Alberta



OR



ARGENT



BRONZE



CONTRIBUTANT





OFFERLAND™



**Empower your
real estate decisions**

Get the most accurate market rent for a fraction of your time

- With just a few clicks, OfferRent generates a market rent snapshot of any residential property in Canada.
- With the largest rental database in Canada, OfferRent analyzes and compiles comparables, assessment data and can autofill custom appraisal PDFs for you.
- By using the "valuation-magazine" discount code, you can take advantage of 8 free trials of OfferRent.



Try it today! Visit

<https://offerland.ca/offerrent>

Residential Property Data from FCT – Now Available Directly in CRAL Report Pro

Cut down on manual data entry and
get more reports done in less time.

► Find out more at fct.ca/CRAL

*Registered Trademark of First American Financial Corporation

Insurance by FCT Insurance Company Ltd. Services by First Canadian Title Company Limited. The services company does not provide insurance products. This material is intended to provide general information only. For specific coverage and exclusions, refer to the applicable policy. Copies are available upon request. Some products/services may vary by province. Prices and products/services offered are subject to change without notice.



The AIC welcomes its new CEO, Tami Hynes

The Appraisal Institute of Canada's (AIC) Board of Directors is pleased to announce the appointment of Tami Hynes as its new Chief Executive Officer, beginning July 4, 2022.

Tami brings to AIC a wealth of experience in strategic planning, organizational effectiveness, certification and governance. Known for her ability to build relationships and navigate complexity, Tami has occupied senior leadership positions in financial services, member association and professional certification sectors over her nearly 30-year career. Immediately prior to joining AIC, Tami served as vice-president, precertification education at Chartered Professional Accountants Canada, one of the largest accounting bodies in the world, where she was responsible for the strategic direction and operational oversight of education and assessment for entering the profession. Before that, Tami was CEO at the Optometry Examining Board of Canada and held other key roles at an Ontario regulatory body and a Canadian bank. Tami holds a B.Comm and an MBA from Memorial University and currently serves as a director of Brain Injury Canada.

Tami's full biography can be found here: <https://www.linkedin.com/in/tamihynes>

"I am proud and honoured to join such a reputable and essential organization as the Appraisal Institute of Canada. I look forward to working with the membership, Board, staff, and all our partners and stakeholders to lead the AIC and its Members into a future of continued high performance," said Ms. Hynes. ■



L'ICE accueille sa nouvelle Chef de la direction, Tami Hynes

Le Conseil d'administration de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a le plaisir d'annoncer la nomination de Tami Hynes au poste de chef de la direction à compter du 4 juillet 2022.

Tami possède de vastes connaissances en planification stratégique, efficacité organisationnelle, certification et gouvernance. Reconnue pour son aptitude à forger des relations et pour mener à bien les cas complexes, Tami a occupé des postes supérieurs de leadership dans les secteurs des services financiers, des associations de membres et de certification professionnelle tout au cours de sa carrière professionnelle de près de 30 ans. Immédiatement avant de joindre les rangs de l'ICE, Tami était vice-présidente de l'éducation pré-certification chez les Comptables professionnels agréés du Canada, l'une des plus grandes organisations comptables au monde, où elle était responsable de l'orientation stratégique, de la surveillance opérationnelle et de l'évaluation de l'éducation requise pour accéder à la profession. Auparavant, Tami était chef de la direction du Bureau des examinateurs en optométrie du Canada et a assumé une multitude d'autres rôles au service d'un organisme de réglementation de l'Ontario et d'une banque canadienne. Elle possède un B.Comm et une maîtrise de l'Université Memorial, et sert actuellement comme administratrice de Lésions cérébrales Canada.

La biographie complète de Tami se trouve ici : <https://www.linkedin.com/in/tamihynes>

« Je suis fière et honorée de me joindre à une organisation aussi renommée et essentielle que l'Institut canadien des évaluateurs. J'ai bien hâte de travailler avec les membres, le Conseil, le personnel et tous nos partenaires et intervenants afin de diriger l'ICE et ses membres vers un avenir de rendement continu élevé », de dire M^{me} Hynes. ■

Important dates

- **September 30, 2022** – Membership Dues Renewal Deadline
- **September 30, 2022** – National Day for Truth and Reconciliation
- **October 8, 2022** – CPV Book 4 Content Submission Deadline
- **December 1, 2022** – Insurance Renewals Notice
- **January 15, 2023** – Insurance Renewals Deadline
- **March 15, 2023** – Deadline to complete 2022-2023 PPS for all members

Dates importantes

- **30 septembre 2022** – Date limite pour le renouvellement des cotisations des membres
- **30 septembre 2022** – Journée nationale pour la vérité et la réconciliation
- **8 octobre 2022** – Date limite de soumission du contenu du EIC Tome 4
- **1er décembre 2022** – Avis de renouvellement de l'assurance
- **15 janvier 2023** – Date limite de renouvellement de l'assurance
- **15 mars 2023** – Date limite pour remplir le SPP 2022-2023 pour tous les membres

In Memoriam / En memoire

The following AIC Members have passed away. On behalf of everyone connected with the Institute and the profession, we extend our sincerest sympathies to their families, friends and associates.

Les membres suivants de l'ICE sont décédés. Au nom de tous ceux qui oeuvrent de près ou de loin au sein de l'Institut et de la profession, nous exprimons nos plus sincères condoléances à leurs familles, amis et associés.

Glenn Edward Lathrop, AACI, P.App
Abbotsford, BC

Peter M. Hugdahl, CRA, P.App
Tsawwassen, BC

Leonard D. Frost, AACI, P.App
Port Carling, ON

Benoit Gascon, Candidate
St-Jérôme, QC

Larry P. Krakovich, AACI, P.App
Shellbrook, SK

Order your copies of the always popular 2023 AIC calendars

Featuring amazing landscape images taken by appraisers from across Canada, our visually striking 2023 AIC calendars will soon be available for purchase. An ideal gift for your friends and associates, they are also an eye-catching promotional piece for your valuable clients.

To order yours today for \$2/copy (plus tax and shipping), please send an email to info@aicanada.ca. Quantities are limited, so act now.



Order
your copies
Commandez
vos copies

Commandez vos copies des très populaires

Calendriers 2023 DE L'ICE

Mettant en vedette des photos de magnifiques paysages prises par les évaluateurs de tous les coins du pays, nos calendriers visuellement frappants de 2023 seront bientôt disponibles à des fins d'achat. Un cadeau idéal pour vos amis et associés, ils sont également un outil promotionnel très attrayant pour vos précieux clients.

Pour commander les vôtres aujourd'hui au coût de 2 \$ l'unité (taxes et livraison en sus), veuillez adresser un courriel à info@aicanada.ca. Les quantités sont limitées donc commandez dès maintenant.

Business Association of Real Estate Appraisers



Stronger together

DON'T GO IT ALONE

OUR VISION

To be the most trusted association of residential appraisal firms in Canada.

OUR MANDATE

BAREA protects and promotes the business interests of our member firms through a strong and cohesive voice as well as the sharing of best practices.

barea.ca

AIC designations granted / Désignations obtenues de l'ICE

The Appraisal Institute of Canada (AIC), together with the provincial associations and the provincial bodies affiliated with the AIC, commend the following Members who completed the rigorous requirements for accreditation as a Designated Member of the AIC during the period May 4 to July 27, 2022:

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE), en collaboration avec les associations provinciales et les organismes provinciaux affiliés à l'ICE, félicitent les membres suivants qui ont complété le programme rigoureux d'accréditation à titre de membre désigné de l'ICE durant la période du 4 mai au 27 juillet, 2022 :

AACI, P.App

Accredited Appraiser Canadian Institute

British Columbia / Colombie-Britannique

Julia Burgess
Megan Low
Guang Yow Low
Whitney Purvis

International

Sandi Tristan Bailey

Ontario

Alireza Alvandi
Alec Biderman
Jason Brimstin
Robert P. Ierfino
Zac Turner

Quebec / Québec

Antoine Betat

CRA, P.App

Canadian Residential Appraiser

British Columbia / Colombie-Britannique

Judith Lynn Leeming

Manitoba

Paul Warkentin

Nova Scotia / Nouvelle-Écosse

Harrison Garnet Brown

Ontario

Shelby Gustafson
Caitlin Hill
Matthew Ponstein
Marianne Rizzo
Megan Scanlon
Mi Yan

Candidates / Stagiaires

AIC welcomed the following new Candidate members during the period May 4 to July 27, 2022:

L'ICE souhaite la bienvenue aux personnes suivantes qui ont joint les rangs des membres stagiaires durant la période du 4 mai au 27 juillet, 2022 :

Alberta

Imelda Masamila Bantulaki
Jason Robert Baumbach
Hayley Ann Buskas
Gurjiv Chahil
Tsz Him Hymns Chu
Tina Hambling
Radhikkumar Jilka
Sumeet Mundi
Coleman Thompson

British Columbia / Colombie-Britannique

Tyrell Joelen Farrell
Thomas James Ker
Chin Wei (Tony) Lau
Brodie Paulson
Callista Stavnitzky
Santana Tarasewich
Christine Toolsie O'Hara
Masato Yoneda Wilson
Liang Zou

Manitoba

Anna Chen
Brendan Harms
Jamie King
Richard Alan Wiens
Chad Willis

Nova Scotia /

Nouvelle-Écosse

Abigail M. Boutilier
John William Shoreman
Kimberly Stacey

Ontario

Sourbh Baweja
David Binder
Duncan Isaac Branda
Luke Stephen Butler
Katelyn Elan Campbell
Michael Craig
Sherry Davidson
Everton Hugh Dixon
Ryan Fraser
Paul Geiger
Erin Griesbaum
Chaitanya Krishna Gunda
Ben Ho
Emma Nicole Hobbs
Bilal Hussain
MacLennan Jamieson
Faysal Khaled
Barbara Knapp
Edward John Koenig
Sherif Latif
Tai Le
Suk Ling Lee
Manson Leung
Krista Loye

Ewelina Marchese

Reid Masters
Steve McCalla
Lachlann McVeen
Nick Mills
Ashvin Mohindra
Pulkit N. Pandya
David Park
Bhadresh Patel
Alissa Perri
Kevin Rankin
Luke Riley-Janzen
Kevin Roy
Vardeep Shina
Tony (Tao) Song
Ava Stefanec
Adam Steinbach
Tejpreet Toor
Natalia Weidner
Christopher Lloyd Williams
Devon Winter

Quebec / Québec

Alsafa Alhamdani
Arsen Sarkisian

Saskatchewan

Diaa Abdullat
Cooper Adam Bitz
Jarret Christenson

Students / Étudiants

This category of membership serves as the first step on the path to designation for those completing their requirements for Candidate membership. Students considering the appraisal profession as a career option are also welcomed to this category of membership.

Cette catégorie d'adhésion constitue la première étape sur la voie de la désignation pour ceux qui s'affairent à compléter les exigences de la catégorie de membres stagiaire. Les étudiants qui contemplent une carrière comme évaluateur professionnel sont accueillis dans cette catégorie de membres.

Alberta

Anika Kiland
Osman Abbas Quraishi

British Columbia /

Colombie-Britannique

Salena Harmeet Kaur Grew-al-Parhar
Sahil Gupta
Maryanna Fan Peng Kong
CHUEH-MING Christina PENG
Harrison Siemens
Marissa Tsionis

Ontario

Michael Cerasuolo
Robin Cleghorn
Emily Fischer
Andreina Hernandez
Rebecca F. Hubbs
Carlos Mauricio Lemus
Syed Muthar
Lucas Aaron Olsthoorn
Joshua Peace
Kamal Preet
Zaid Rahman
Tarun Sharma
Haseeb Yaqubi

Creative Adaptable Analytical

Today's successful real estate professional is committed to lifelong learning. UBC's **Continuing Professional Development Courses** meet your needs.

- Convenient online course format
- Broad range of valuation and real estate business topics
- Guaranteed Appraisal Institute of Canada's Continuing Professional Development credits

Featured courses:

- ⇒ CPD 127, More Than Just Assessment Appeals – The Business of Property Tax Consulting
- ⇒ CPD 135, Buy Smart: Commercial Property Acquisition
- ⇒ CPD 145, Protecting Condominium Investments: Reserve Funds & Depreciation Reports

To find out more, visit:
realestate.ubc.ca/CPD

tel: 604.822.2227 / 1.877.775.7733

email: cpd@realestate.sauder.ubc.ca

Thinking about
your business is
a big part of ours.

**PUT OUR REAL ESTATE INSIGHTS
TO WORK FOR YOU**

To make confident decisions about the future, middle market leaders need a different kind of advisor. One who starts by understanding where you want to go and then brings the ideas and insights of an experienced global team to help get you there.

Experience the power of being understood.

Experience RSM.

rsmcanada.com/industries/real-estate.html

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



Visit rsmcanada.com/aboutus for more information regarding RSM Canada and RSM International.



Network Management for Valuations

The right appraiser on every order, every time.

Solidifi provides appraisal services to the residential mortgage lending industry. Our clients include Canada's top lending institutions.

TRUSTED BY THE NATION'S LARGEST MORTGAGE LENDERS

solidifi

support@solidifi.com | 866.583.3983 | solidifi.ca

GREATER VANCOUVER, GREATER VICTORIA,
OKANAGAN, PEACE REGION AND ALBERTA


LAWRENSON WALKER
REAL ESTATE APPRAISERS

We're hiring!

We need more boots on the ground.
Now hiring Appraisers, Appraisal Inspectors
and Report Writers. Apply now.

LAWRENSONWALKER.COM



A SYMBOL OF **STRENGTH**
WITH A **PASSION** TO SERVE



**JOIN OUR NETWORK AND
FIND OUT HOW WE ARE DIFFERENT**

Not all service providers are the same. At FNF Canada,
we are always looking to expand our APPRAISAL NETWORK.

For more information please visit: fnf.ca/products/appraisal-plus



Proud professional liability insurance partner of the Appraisal Institute of Canada

Trisura.com



Trisura Guarantee Insurance Company is a Canadian owned and operated Property and Casualty insurance company specializing in niche insurance and surety products. We are a proud supporter of the Insurance Brokers Association of Canada.

"Value Connect's Residential Inspection App saves 30 minutes *and* lowers turnaround time *by a full day* on every report." Craig Whitman, CRA

Take Notes



Label Photos



Take Pictures



Export Workfiles



Get your digital inspection work file to your team or desktop seconds after leaving the property

GET 10 FREE INSPECTIONS

- ✓ Save 30 minutes per file
- ✓ Increase fees up to 15%
- ✓ Decrease turnaround time by 24 hours

SCAN TO DOWNLOAD

