

LES NUPPEC 2016 – APPRENEZ À LES CONNAÎTRE

UNE COLLABORATION DES MEMBRES BÉNÉVOLES DU SOUS-COMITÉ D'APPEL :

**D. ALLAN BEATTY, AACI, P.APP, FELLOW; DAVID BABINEAU, AACI, P.APP, FELLOW;
GORDON TOMIUK, AACI, P.APP, FELLOW; ROBERT ROBSON, AACI, P.APP, FELLOW;
PETER LAWREK, P.APP; JOHN SHEVCHUK, AACI (HON)**

**« TOUTEFOIS, C'EST
À CHAQUE MEMBRE
QU'IL INCOMBE DE SE
FAMILIARISER AVEC LES
EXIGENCES OBLIGATOIRES/
EXÉCUTOIRES COURANTES. »**

Le présent article poursuit la discussion au sujet des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) 2016* lancée par Darrell Thorvaldson, AACI, P.App, président du sous-comité des normes dans le numéro 3 de 2016 de la revue *Évaluation immobilière au Canada*.

Nous rappelons aux membres qu'ils ont la responsabilité de se tenir au courant des changements apportés aux *NUPPEC*. Cette exigence n'est pas nouvelle, mais on ne devrait jamais manquer l'occasion de rappeler cette obligation aux membres. L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) a élaboré diverses stratégies pour tenir ses membres au courant des changements apportés aux *NUPPEC* d'une édition à l'autre. Les versions d'une journée et de deux journées du Séminaire de pratique professionnelle (SPP), qui présentent la vue d'ensemble la plus complète des changements, sont les événements les plus visibles de ces stratégies. Cependant, nombreux sont les membres qui attendent jusqu'aux derniers mois d'un cycle de Perfectionnement professionnel continu (PPC) avant d'assister à ce séminaire et courent ainsi le risque d'appliquer des pratiques qui ne sont plus conformes ou qui ne sont plus couvertes par l'assurance responsabilité professionnelle.

Les autres occasions de se tenir à l'affût des changements comprennent :

- des articles par les sous-comités de pratique professionnelle et par la directrice-conseillère de la pratique professionnelle qui paraissent régulièrement dans la présente revue;
- une robuste section du site Web qui présente diverses ressources portant sur l'application des normes;
- un sommaire des modifications apportées à la version courante des *NUPPEC* par rapport à la version précédente (Annexe B dans les *NUPPEC 2016*);
- nouveau en 2016, trois webinaires de deux heures, chacun dégageant les changements – initiative qui a été bien reçue par nos membres.

Tout ça pour dire que les membres ne peuvent invoquer l'excuse « je ne savais pas » quand il s'agit de l'application de la présente norme.

Vous trouverez ci-après d'autres rappels au sujet des exigences des *NUPPEC* – certains sont nouveaux en lien aux *NUPPEC 2016* et d'autres qu'il vaut la peine de répéter, notamment dans les domaines où les membres continuent d'éprouver des difficultés en termes de conformité.

Depuis quelques années, l'ICE poursuit activement une direction stratégique visant à élargir les domaines de pratique de ses membres. Les *NUPPEC 2016* ont vu l'ajout de la Norme relative à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement faisant suite à l'ajout de la Norme relative à la planification du fonds de réserve en 2014.



1.0 La Norme relative aux questions d'éthique

L'introduction de nouveaux services professionnels (par ex., machinerie et équipement, planification du fonds de réserve) amplifie la pertinence de la règle de compétence des membres qui choisissent d'étendre leur pratique dans des domaines nouveaux ou spécialisés. La définition de compétence a été modifiée légèrement dans les *NUPPEC 2016*. Les changements apportés visent à rendre plus claire la description de cette importante exigence, mais l'essentiel de la disposition en matière de compétence demeure intact. Pour bien comprendre les exigences, les membres sont invités à se reporter aux sections 2.14, 4.3.7, 5.11 et 16.8. Les *NUPPEC* tissent une « toile » d'exigences pour faire en sorte que les membres soient en mesure de fournir ces services d'une manière qui répond à nos obligations professionnelles envers le public.

Ceci devrait aussi servir de rappel aux membres de façon plus générale; les dispositions en matière de compétence de la Norme relative aux questions d'éthique constituent l'une des règles les plus fréquemment invoquées quand les membres font l'objet de mesures disciplinaires par suite de contravention aux *NUPPEC*. Les cinq contraventions les plus fréquentes à la Norme relative aux questions d'éthique - Règles (NER) sont :

- NER 4.3.1 – de ne pas sciemment se conformer aux statuts, règlements, normes et au Programme d'assurance responsabilité professionnelle de l'Institut;
- NER 4.3.2 – de se comporter sciemment de manière à porter atteinte à son propre statut professionnel ou à la réputation de l'Institut, à la profession d'évaluateur ou à un autre membre;
- NER 4.3.3 – d'agir sciemment de façon trompeuse;
- NER 4.3.5 – de produire sciemment un contrat de service qu'un évaluateur raisonnable ne pourrait pas appuyer;

- NER 4.3.9 – de ne pas ouvrir un dossier pour chaque contrat de service.

Bien que les modifications au libellé des exigences susmentionnées des *NUPPEC 2016* ne soient pas importantes (sauf pour la section NER 4.3.9, que nous aborderons plus loin), on relève divers changements corollaires qui pourraient affecter le jugement porté sur les actions d'un membre. C'est particulièrement le cas pour les NER 4.3.2 et 4.3.3. Les obligations des membres à se comporter d'une manière professionnelle et à produire des résultats de contrat de service qui ne peuvent induire le lecteur en erreur empiètent parfois sur les exigences de se conformer à la fois à la NER 4.3.1 et au test de l'évaluateur raisonnable de la Norme relative aux questions d'éthique – Commentaires (NEC) 4.3.5.

Les paragraphes suivants procèdent à un examen des nouvelles et anciennes exigences régissant la « conduite » des membres et les rapports « trompeurs ». Toutefois, les membres devraient être conscients du fait que lorsque leur performance dans ces domaines est nettement inférieure aux attentes, il peut en résulter des infractions à la NER 4.3.1 et à la NER 4.3.5.

1.1 Conduite

En ce qui a trait à la conduite, les membres sont sujets à l'application du passage suivant :

« Les membres de l'Institut s'engagent à se comporter d'une manière qui ne portera pas préjudice au public, à l'Institut ou à la profession d'évaluateur immobilier. Les relations des membres avec les autres membres aussi bien qu'avec l'Institut seront marquées par la courtoisie et la bonne foi et les membres feront preuve de respect pour l'Institut et pour ses procédures. »

Il convient de noter quelques changements aux *NUPPEC 2016*, surtout dans la section des définitions. Les définitions

suivantes revêtent une certaine importance dans la présente discussion :

- 2.5 – Pratique de l'évaluation
- 2.10 – Préjugé
- 2.42 – Exception juridictionnelle
- 2.64 – Envergure des travaux

La définition de 'pratique de l'évaluation' (voir 2.5) est élargie et précisée de manière à renforcer la notion depuis longtemps reconnue que, quelle que soit la nomenclature qu'il pourrait utiliser pour décrire des contrats de service, le membre n'est pas exempt à l'application de la Norme quand il agit dans une capacité professionnelle couverte par les *NUPPEC*.

La définition de 'préjugé' (2.10) a été élargie en remplaçant le mot 'utilisé' par les mots 'sans fondement raisonnable' dans la discussion des conditions d'un contrat de service qui nuit à l'impartialité du membre. Elle élargit aussi le libellé, se limitant auparavant à l'impartialité, pour inclure également « ou qui l'amène à favoriser ou à promouvoir la cause ou les intérêts du client, du membre ou d'une autre partie. »

La définition du terme 'exception juridictionnelle' (2.42) contient maintenant un libellé qui se trouvait auparavant dans la section « Comment utiliser ce document » (et ailleurs) de sorte que la définition est plus complète et obligatoire. Pour 2016, la définition précise également l'autorité juridique pour se soustraire aux normes que le membre doit invoquer comme exception.

La définition du terme 'envergure des travaux' (2.64) est précisée de manière à inclure le type d'inspection et autres limitations. Elle précise également l'importance du mandat donné par le client qui devrait être cité quand il affecte l'envergure des travaux utilisés dans un contrat de service.

Bien que ces changements soient importants, les exigences de la Norme relative aux questions d'éthique qui demeurent en place sont également dignes de mention, puisqu'elles sont souvent une source de plainte. La section Conduite donne des conseils aux membres sur leur conduite et sur leurs pratiques en matière



de publicité. Cette section souligne également que les membres devraient faire preuve de courtoisie et de bonne foi dans leurs rapports avec le public, les autres membres et l'Institut, tout en exécutant leurs contrats de service avec éthique, objectivité et compétence.

1.2 Rapport(s) trompeur(s)

Au chapitre des rapports trompeurs, les membres sont assujettis à ce qui suit :

« Un membre de l'Institut canadien des évaluateurs doit élaborer et communiquer ses analyses, ses opinions et ses conseils de manière à être compris par les clients, à ne pas entraîner de malentendus sur le marché immobilier et en conformité des présentes normes. »⁵

Deux importantes dispositions de la Norme relative aux questions d'éthique qui traitent de l'interprétation des rapports trompeurs sont l'omission ou la commission et ce qu'on pourrait désigner comme erreur unique ou cumulative. Par omission ou commission on entend qu'un rapport peut être jugé trompeur s'il inclut des choses (ou fait des erreurs) ou s'il omet d'inclure des choses importantes. Une erreur unique ou cumulative signifie qu'un rapport peut être trompeur à cause d'une seule erreur grave ou à cause de plusieurs petites erreurs qui, dans l'ensemble, contribuent à un rapport jugé trompeur.

Les changements ou concepts dans la liste qui suit ne prétendent pas être complets, puisqu'ils portent sur un sujet très vaste, mais ils méritent qu'on en discute :

2.23 – Date réelle

2.26 – Hypothèse extraordinaire

6.2.11 – Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers (NRAEBI) – Règles – contrôles de l'utilisation des terres (voir aussi 7.11)

6.2.12 – NRAEBI – Règles – utilisation (voir aussi 7.12)

6.2.13 – NRAEBI – Règles – utilisation optimale (voir aussi 16.32)

La définition de date réelle (2.23) a été élargie de manière à faire ressortir plus clairement que la date réelle peut être différente de la date d'inspection et de la date du rapport.

La définition d'hypothèse extraordinaire (2.26) a été légèrement modifiée par l'ajout du mot 'considérablement' à « modifier les opinions ou conclusions du membre ».

La NRAEBI – Règles sur les contrôles de l'utilisation des terres (6.2.11) a été élargie de manière à inclure les exigences d'analyser en plus d'identifier les contrôles de l'utilisation des terres. La Norme relative aux activités d'évaluation – Commentaire 7.11 a aussi été élargie de manière à exiger une discussion et appuyer raisonnablement l'imminence ou la probabilité d'un changement à l'utilisation des terres, dans les cas où l'utilisation optimale prévoit un changement à l'utilisation.

La NRAEBI – Règles sur l'utilisation (6.2.12) n'a pas changé, mais le Commentaire à 7.12 a été élargi, exigeant une discussion et une analyse des répercussions d'une utilisation légale à une fin non conforme.

La NRAEBI – Règles sur l'utilisation optimale (6.2.13) a été élargie par l'ajout du mot « analyser » à l'exigence de définir et résoudre ce concept. Ceci laisse entendre qu'une discussion plus approfondie est requise, dans les conditions appropriées d'un contrat de service, parce que définir et résoudre avait amené certains membres à inclure seulement une définition et une conclusion sans discussion (ou discussion suffisante) de la réflexion à l'appui de la conclusion. La section des Notes relatives à la pratique touchant la discussion de l'utilisation optimale a été grandement élargie dans l'édition de 2014 et mérite qu'on prenne le temps d'en faire la revue.

2.0 Les Normes relatives à la pratique

Tournant notre attention sur les cinq normes relatives à la pratique,

on constate que le changement le plus important concerne l'ajout de la Norme relative à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement. Cet ajout ouvre aux membres un tout nouveau domaine de pratique. Un changement découlant directement de cet ajout, la distinction à faire entre bien immobilier et bien personnel, a été la nécessité de remplacer le nom de la Norme relative aux activités d'évaluation – Règles par Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Règles.

Alors que les membres commencent à étendre leur pratique à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement et continuent d'étendre leur pratique à la planification de fonds de réserve, ils ne sont pas exempts des exigences en matière de compétence et de performance, au même titre que les services d'évaluation, d'examen ou de consultation. Bien que les changements à ces domaines traditionnels de pratique soient minimes, il y a lieu d'examiner les tendances historiques des contraventions les plus communes aux NUPPEC qui se dégagent.

On devrait d'abord noter que les cinq normes relatives à la pratique contiennent un libellé similaire quant à l'exhaustivité de la collecte des données pertinentes et à la production d'un travail contenant suffisamment de détails pour que le lecteur puisse comprendre le raisonnement à l'appui des opinions et conclusions du membre. Quand effectué en conformité des normes, c'est la pierre angulaire d'une bonne pratique et le sceau distinctif de l'ICE. Cependant, c'est aussi l'un des aspects les plus difficiles de notre travail.

Les cinq plus fréquentes infractions à la pratique sont :

- La NRAEBI – Règles 6.2.16 préciser le raisonnement sur lequel sont fondées les analyses, opinions et conclusions tirées de chaque méthode d'évaluation
- La NRAEBI – Règles 6.2.14 décrire et analyser toutes les données pertinentes au contrat de service
- La NRAEBI – Règles 6.2.5 fournir une analyse de la durée d'exposition raisonnable liée à une opinion sur la valeur marchande



- La *NRAEBI* – Règles 6.2.9 préciser toutes les hypothèses et les conditions limitatives (y compris les hypothèses extraordinaires et les conditions limitatives exceptionnelles)
- La *NRAEBI* – Règles 6.2.8 préciser l'emplacement et décrire les caractéristiques du bien immobilier ou de l'intérêt évalué.

Les discussions au sujet de la Norme relative aux questions d'éthique a déjà abordé les changements relatifs à la *NRAEBI* – Règles 6.2.9 en ce qui a trait aux hypothèses extraordinaires, s'il n'y a pas lieu de la répéter, on ne peut toutefois pas l'ignorer comme contravention fréquente liée de près à 6.2.9.

Les paragraphes de la *NRAEBI* – Règles 6.2.16 et 6.2.14 sont en relation. Le raisonnement à l'appui des analyses, opinions et conclusions 'de chaque méthode d'évaluation' est plus étroitement lié au raisonnement, à une rigoureuse méthode technique et à l'exactitude des techniques d'évaluation appliquées, ainsi qu'au processus de détermination des renseignements les plus fiables. C'est ici que nous encourageons les membres à raconter le cheminement logique en reliant les données avec les opinions et conclusions dans l'espoir que le lecteur parvienne à la même conclusion que le praticien. L'exigence de décrire et d'analyser toutes les données pertinentes au contrat de service veut que les faits pertinents soient présentés correctement et insérés dans un cadre de renseignements rationnel à l'intérieur duquel on peut tirer des opinions et conclusions.

Les membres sont souvent à court dans l'un des trois domaines suivants :

- Raisonnement insuffisant à l'appui des ajustements et(ou) raisonnement convaincant pour passer des données aux conclusions;
- Description incorrecte ou insuffisante des renseignements clés relatifs au sujet ou à l'ensemble de données comparables;
- Descriptions insuffisantes et(ou) hypothèses inappropriées qui affectent indument l'analyse, les opinions et les conclusions.

Bien que la *NRAEBI* – Règles 6.2.5 ne s'applique qu'aux biens immobiliers, la norme d'évaluation de la machinerie et de l'équipement exige aussi une discussion de la durée d'exposition. Les membres continuent d'éprouver des difficultés à se conformer, soit par omission, soit par son contenu, alors qu'ils négligent souvent de discuter de la base de la (des) conclusion(s). Dans les *NUPPEC 2016*, on a ajouté la durée d'exposition dans les définitions (2.24) et utilisé un libellé semblable à celui des éditions précédentes qui apparaît maintenant dans une section plus visible et d'application obligatoire. Les membres devraient prendre note de ce qui suit :

« L'opinion pour ce qui est du délai d'exposition raisonnable ne se veut pas une prévision quant à la date de la vente, ni **un énoncé en une seule ligne**. Cette opinion fait plutôt partie intégrante des analyses effectuées pendant le contrat de service d'évaluation. » (accent ajouté)

Il est clair que l'estimation de la durée d'exposition ne se borne pas à énoncer une estimation sans fournir un contexte et un raisonnement. Les clients tiennent compte de la durée d'exposition dans leurs prises de décisions d'affaires.

Enfin, la *NRAEBI* – Règles 6.2.8 porte sur une description de l'emplacement et des caractéristiques du bien immobilier. Ceci touche un large éventail d'informations relatives au bien immobilier en objet, y compris l'adresse du domicile élu et l'adresse municipale, les attributs légaux tels les détails concernant le titre, les propriétés avoisinantes, les taxes foncières et les données d'évaluation, par exemple. La performance des membres est souvent inadéquate, soit parce que les renseignements sont inexacts, soit parce que des renseignements qui seraient importants pour compléter l'analyse sont omis.

3.0 Conclusion

Ce résumé vise à dégager certains des changements apportés aux *NUPPEC 2016*. Toutefois, c'est à chaque membre

qu'il incombe de se familiariser avec les exigences obligatoires/exécutoires courantes. Si certains des points abordés ci-dessus ne sont pas obligatoires, un aspect important de votre professionnalisme consiste à démontrer que vos connaissances de vos obligations professionnelles sont à jour. Le nouveau SPP d'une journée a été inauguré et les membres sont invités à s'inscrire le plus tôt possible dans le cycle de PPC courant. Ceci dit, les membres ne devraient pas dépendre du séminaire pour se tenir au courant des normes, surtout celles dont l'application est obligatoire.

Si vous avez des questions au sujet des *NUPPEC*, de leur application ou interprétation, communiquez avec Nathalie Roy-Patenaude, directrice-conseillère en pratique professionnelle de l'ICE à nathalier@aicanada.ca.

Notes en bas de texte

- ¹ Voir Pratique professionnelle (www.aicanada.ca/professional-practice) dans la section des membres du site Web de l'ICE.
- ² La Norme relative à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement - Règles se trouve à la section 14 de l'édition *NUPPEC 2016*, les Commentaires forment la section 15 et les Notes relatives à la pratique sont à la section 16.
- ³ La Norme relative à la planification du fonds de réserve – Règles se trouve à la section 12 de l'édition *NUPPEC 2016*, les Commentaires forment la section 13 et les Notes relatives à la pratique sont à la section 16.
- ⁴ *NUPPEC 2016*, NER 4.1.1 Préambule
- ⁵ *NUPPEC 2016*, Norme relative aux questions d'éthique – Règles 4.2.2 Exigences des membres
- ⁶ *NUPPEC 2016*, contiennent maintenant la *Norme relative aux activités d'évaluation de biens immobiliers – Règles* et la *Norme relative à l'évaluation de la machinerie et de l'équipement – Règles*
- ⁷ *NUPPEC 2016*, Notes relatives à la pratique 16.18.1, Délai d'exposition