

Normes d'évaluation de la RICS

Edition française

VI^e édition, avril 2010



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Normes d'évaluation de la RICS
Edition française

VIe édition

Modifications avril 2010

Cette mise à jour, et réédition, de la sixième édition du « Red Book » s'accompagne de nouveautés importantes, et il appartient aux membres de s'assurer que ces modifications sont incorporées dans leurs propres procédures.

Cette réédition contient également les modifications apportées dans la mise à jour du 1^{er} juillet 2009.

Les normes de la sixième édition sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2008 et s'appliquent à l'ensemble des rapports d'évaluation publiés à partir de cette date. Si de nouvelles modifications sont apportées, la date d'entrée en vigueur pertinente apparaîtra immédiatement après chaque pratique professionnelle ou à la fin d'une annexe ou d'une fiche explicative.

Résumé des changements

Tout au long des Normes, les références au « membre » ont été remplacées par le terme « évaluateur », sauf indication contraire dans le contexte, afin d'établir un lien supplémentaire avec l'inscription des évaluateurs.

- 1 **Introduction** – L'introduction a été révisée afin de faire référence au programme d'inscription et de surveillance, à l'existence des traductions du Red Book dans diverses langues et aux pratiques professionnelles nationales qui ont été publiées.
- 2 **Glossaire** – Les termes suivants ont été ajoutés ou modifiés : inscrit par la RICS, membre, immeuble et actifs incorporels.
- 3 **PS 1, Conformité et règles déontologiques** – Cette pratique professionnelle a subi les modifications les plus importantes, notamment :
 - **PS 1.4, Qualifications de l'évaluateur** – Cette pratique professionnelle a été révisée pour faire explicitement référence au programme d'inscription et de surveillance.
 - **PS 1.5, Connaissances et compétences** – Afin de faciliter le processus de conformité, un paragraphe a été ajouté pour souligner la nécessité de conserver un fichier contenant les noms de tous les évaluateurs concernés et la confirmation que chaque évaluateur satisfait aux exigences du PS 1. L'annexe 6.1(r) a été modifiée en conséquence.
 - **PS 1.8, Divulgations supplémentaires** - Les pratiques professionnelles de la 5^{ème} édition du Red Book, publiée en 2003, imposaient de dévoiler certaines informations dans le cas des évaluations à but réglementé (UKPS 5).

L'intention était d'étendre progressivement les principes des évaluations à but réglementé à l'échelle internationale. Suite à une consultation approfondie (avec publication d'un projet), la décision a été prise et cette nouvelle pratique professionnelle décrit les obligations de divulgations

supplémentaires. Cette pratique professionnelle ne s'appliquera que pour les évaluations dans lesquelles le public a un intérêt ou sur lesquelles des tierces parties sont susceptibles de fonder leurs décisions. On trouvera des exemples de ce type d'évaluation dans le commentaire de la pratique professionnelle.

Des modifications ont par conséquent été apportées à la section UKPS 5, Evaluations à but réglementé.

- **Annexe 1.1, Confidentialité, risques pour l'indépendance et l'objectivité et conflits d'intérêts** – Le paragraphe 4.2.3 de cette annexe a été révisé, afin de permettre à l'évaluateur de faire une demande positive en cas de conflit, potentiel ou non, d'intérêts.
- 4 PS 4.1, Evaluations réalisées pour des états financiers** – Le paragraphe ajouté au commentaire contient des recommandations sur la préparation des états financiers des petites et moyennes entreprises.
- 5 Annexe 4.4, Evaluations relatives aux prêts commerciaux garantis** – Le paragraphe 3.3 a été modifié pour clarifier son intention. Le paragraphe révisé renvoie à des exigences supplémentaires plutôt qu'à des exigences alternatives.
- 6 PS 6, Rapports d'évaluation** – Le commentaire relatif au PS 6.1(r) a été étendu pour mentionner la révision du PS 1.
- 7 Nouveau GN 7, Bien personnel** – Les caractéristiques d'un bien personnel se distinguent de celles d'un terrain ou de bâtiments. Afin d'aider les évaluateurs à se conformer au Red Book, cette fiche explicative, publiée sous forme de projet dans la mise à jour de juillet 2009, entre désormais en vigueur.

La 6ème édition des Normes d’Evaluation de la RICS entre en vigueur le 1er avril 2010.
Cette édition est une traduction directe de la version anglaise officielle.

Des extraits des “Normes d’Evaluation Internationales” (IVS, 8ème édition, 2008) sont reproduits dans cette édition avec l’autorisation du Conseil international des normes d’évaluation (IVSC) qui en détient les droits.

La version officielle des “Normes d’Evaluation Internationales” est publiée par l’IVSC en anglais et des exemplaires peuvent être obtenus directement de l’IVSC à l’adresse suivante : 12 Great George Street, London SW1P 3AD, Royaume Uni, ou sur le site www.ivsc.org ou par e-mail : mtissier@ivsc.org.

Les définitions de la Valeur de Marché, de l’Evalueur Externe, et des Immeubles Spécialisés sont reproduites avec l’aimable autorisation de l’IVSC.

Publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Sous la marque déposée RICS Books
Surveyor Court
Westwood Business Park
Coventry CV4 8JE
Royaume-Uni

L’auteur et le Directeur de la Publication n’acceptent aucune responsabilité pour les pertes encourues par quiconque ayant agi en fonction des enseignements développés dans cette publication.

© RICS 2010. La RICS conserve la totalité des droits de reproduction de cette publication et son accord préalable sera nécessaire pour toute reproduction totale ou partielle, par tous moyens, électroniques, mécaniques, de photocopies ou autres, que ces moyens soient existants aujourd'hui ou qu'ils soient développés dans le futur.

Normes d'Evaluation de la RICS

- Le Red Book

Edition française

La RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) est la plus importante organisation mondiale des professionnels de l'immobilier. Nous assurons la promotion des "meilleures pratiques", de la régulation des interventions et de la protection des clients qu'ils soient professionnels ou grand public. La RICS est la première source d'information sur les actifs corporels et intervient comme conseil impartial auprès des gouvernements et des organisations internationales. Le collège « Evaluation » de la RICS est le centre d'excellence pour les enjeux liés à l'évaluation et est responsable de l'établissement des normes pour l'ensemble des membres de la RICS pratiquant l'évaluation.

Les Normes d'Evaluation de la RICS (le "Red Book") sont établies par le collège « Evaluation ». Elles sont publiées depuis 1980 et ont été mises à jour régulièrement depuis cette date. La présente édition prend effet le 1^{er} avril 2010.

Le « Red Book » contient les règles et les guides de bonnes pratiques destinés à tous les membres de la RICS qui réalisent des évaluations d'immeubles ou d'autres actifs. Les normes développées dans le « Red Book » sont conformes aux principes fondamentaux des Normes d'Evaluation Internationales (IVS) publiées par l'IVSC. Cette édition des normes d'Evaluation de la RICS est la directe traduction de la version anglaise officielle. La version anglaise reste la seule version approuvée formellement. La RICS a pris le plus grand soin à traduire le plus fidèlement l'original mais s'il restait des différences de compréhension, la version anglaise reste la version de référence.

Nous remercions particulièrement l'équipe française du collège « Evaluation » qui a composé le comité de rédaction : Christian Gillet, Carole Guihaumé, Mike Morris, Robert Brunier, Guillaume Theriez, Philippe Taravella, Régis Chemouny, et Jean-Claude Dubois, sur la base d'une traduction réalisée par Translations [www.translations.fr].

Sommaire

Introduction

1.	Objet des présentes Normes	1
2.	Normes Internationales d'Evaluation	2
3.	Application des présentes Normes	3
4.	Organisation des présentes Normes	3
5.	Modifications et projets	4
6.	Date d'entrée en vigueur 4	5
7.	Traductions et pratiques professionnelles nationales	5

Glossaire	6
------------------	----------

Pratiques Professionnelles (PS)

PS 1 Conformité et règles déontologiques	12	
PS 1.1	Conformité aux présentes Normes	12
PS 1.2	Exceptions	14
PS 1.3	Déroghations	16
PS 1.4	Qualifications de l'évaluateur	16
PS 1.5	Connaissances et compétences	17
PS 1.6	Indépendance et objectivité	18
PS 1.7	Critères d'indépendance supplémentaires	19
PS 1.8	Divulgations supplémentaires concernant les évaluations dans lesquelles le public a un intérêt ou sur lesquelles des tierces parties sont susceptibles de fonder leurs décisions.	20
Annexe 1.1	Confidentialité, risques pour l'indépendance et l'objectivité, conflits d'intérêts	25
PS 2 Contrat d'évaluation	31	
PS 2.1	Confirmation des conditions du contrat	31
PS 2.2	Hypothèses particulières	32
PS 2.3	Contraintes de commercialisation et vente forcée	33
PS 2.4	Informations limitées	34
PS 2.5	Réévaluation sans visite	35
PS 2.6	Examens critiques	36
Annexe 2.1	Etablissement des conditions du contrat d'évaluation	38
Annexe 2.2	Hypothèses	45
Annexe 2.3	Hypothèses particulières	49
PS 3 Cadre d'évaluation	53	
PS 3.1	Cadre d'évaluation	53
PS 3.2	Valeur vénale	54
PS 3.3	Valeur locative de marché	59
PS 3.4	Valeur subjective d'investissement	60
PS 3.5	Juste valeur	61
PS 4 Applications	64	
PS 4.1	Les évaluations réalisées pour des états financiers préparés	64

	conformément aux normes IFRS	
PS 4.2	Evaluations relatives aux prêts garantis	65
PS 4.3	Evaluation des actifs du secteur public à des fins d'information financière	67
Annexe 4.3	Rapport de la Fédération Hypothécaire Européenne sur la valeur hypothécaire	68
Annexe 4.4	Evaluations relatives aux prêts commerciaux garantis	71
PS 5 Investigations		79
PS 5.1	Visites et investigations	79
PS 5.2	Vérification des informations	81
PS 6 Rapports d'évaluation		82
PS 6.1	Contenu minimum des rapports d'évaluation et publications y faisant référence	82
PS 6.2	Description du rapport	83
PS 6.3	Présentation du cadre d'évaluation	84
PS 6.4	Hypothèses particulières	84
PS 6.5	Coût de remplacement net dans le secteur privé	84
PS 6.6	Coût de remplacement net dans le secteur public	85
PS 6.7	Comparaison entre les évaluations selon la méthode du coût de remplacement net et la valeur vénale pour un usage alternative	86
PS 6.8	Valeurs négatives	87
PS 6.9	Immeubles situés dans plusieurs pays	88
PS 6.10	Intégration d'autres évaluations	88
PS 6.11	Opinion préliminaire	89
PS 6.12	Diffusion d'un avis	90
PS 6.13	Références aux dérogations et hypothèses particulières dans des documents destinés à être publiés	91
Annexe 6.1	Contenu minimum des rapports d'évaluation	93
Annexe 6.2	Exemples de références aux rapports d'évaluation dans des documents destinés à être diffusés	99
Annexe 6.3	Communication des évaluations en vertu des normes IFRS	101
Fiches explicatives		103
GN 1	Evaluations d'immeubles commerciaux	103
GN 2	Installations techniques et équipements	110
GN 3	Evaluations de portefeuilles et groupes d'immeubles	115
GN 4	Terrains miniers et sites de traitement des déchets	118
GN 5	Incertitudes relatives à une évaluation	122
GN 6	Directives et règlements de l'Union européenne à prendre en compte pour l'évaluation	125
GN 7	Biens personnels	131

Introduction

1. Objet des présentes Normes

- 1.1 La RICS publie depuis 1974 des Normes d'*Evaluation*, qui sont désormais connues sous le nom de « Red Book » ou « Livre Rouge ». Au départ, ces normes concernaient uniquement les *évaluations* figurant dans les comptes publiés, mais, depuis le milieu des années 90, elles s'appliquent à toutes les *évaluations* ou presque. Elles sont en vigueur depuis 1991.
- 1.2 L'objet des présentes Normes est de garantir que les *évaluations* fournies par les *membres* présentent un haut niveau d'intégrité, de clarté et d'objectivité et que le *rapport* établi à cette occasion est conforme aux principes reconnus et adaptés à la situation. Les Normes définissent :
- les critères permettant de déterminer si les *membres* sont dûment qualifiés ;
 - les mesures à adopter face à tout risque réel ou potentiel pour leur indépendance et leur objectivité ;
 - les questions à aborder lors de l'acceptation du contrat d'*évaluation* ;
 - les *méthodes d'évaluation*, les *hypothèses* et les facteurs importants à prendre en compte lors de la préparation d'une *évaluation* ;
 - les conditions minimales applicables à la communication de l'information ;
 - les éléments devant être divulgués lorsque des tierces parties sont susceptibles de fonder leur décision sur les *évaluations*.
- 1.3 Les *membres* trouveront dans les présentes Normes des règles de procédure et des indications pour la conduite de la plupart des missions d'*évaluation*. Le but est que le client reçoive un conseil objectif, fourni selon les règles de la profession et conformément aux normes internationalement reconnues. Les Normes fixent un cadre des meilleures pratiques applicables à la réalisation et à la fourniture d'*évaluations* à différentes fins mais sans donner aux *membres* des instructions sur la manière d'évaluer de même qu'elles ne portent aucun jugement sur les méthodes ou les techniques d'évaluation.
- 1.4 Cette sixième édition, publiée en 2007, intègre le nouveau Code de Conduite de la RICS entré en vigueur le 1^{er} juin 2007, qui est appelé à faire l'objet d'une mise à jour régulière en réponse à l'évolution du marché et aux modifications des lois et règlements.

2. Normes Internationales d'Evaluation

- 2.1 Les « International Valuation Standards (IVS) » ou « Normes Internationales d'Evaluation », publiées par le Conseil international des normes d'évaluation (IVSC), fixent les principes, procédures et définitions internationalement admises en matière d'évaluation. Ces Normes ont été adoptées par la RICS.
- 2.2 Les Normes d'Evaluation de la RICS ont pour objet de fournir un cadre réglementaire efficace, au sein du Code de Conduite, de manière à donner l'assurance qu'une évaluation fournie par un membre de la RICS est non seulement conforme aux normes internationalement reconnues mais aussi que l'évaluateur individuel ou l'entreprise qui l'a réalisée est tenu(e) au respect des présentes Normes, au risque d'encourir de réelles sanctions en cas d'infraction significative. Eu égard à leur fonction de réglementation, les Normes de la RICS sont présentées d'une autre manière que les IVS, mais les principes, objectifs et termes définis sont identiques.
- 2.3 La RICS a également des exigences particulières qu'on ne retrouve pas dans les IVS ou qui sont plus détaillées ou rigoureuses que les dispositions équivalentes de ces dernières. Autrement dit, il existe quelques différences de détail entre les IVS et les présentes Normes, en particulier concernant le *Contrat d'évaluation* et les *investigations* de l'évaluateur. Cependant, comme ces différences impliquent un niveau d'exigence supérieur à celui des IVS, la RICS considère qu'une évaluation conforme aux présentes Normes sera également conforme aux IVS.

Normes d'Evaluation autres que celles de la RICS et exigences légales nationales

- 2.4 Les évaluateurs peuvent être amenés à fournir une évaluation conforme aux normes d'un autre organisme ou aux exigences légales nationales. Exemple :
- Exigences légales nationales fixées par les autorités statutaires régissant la pratique de l'évaluation.
 - Normes d'évaluation fixées par un autre organisme et applicables aux évaluations conduites dans un pays en particulier (comme l'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice aux Etats-Unis).
 - Normes d'évaluation établies par un autre organisme, qui ne sont pas spécifiques à un pays en particulier (comme les "Normes d'évaluation européennes" du TEGoVA)

Malgré l'obligation faite au PS 1.1 de respecter les normes de la RICS, les membres peuvent accepter une telle mission. Dans ce cas, les exigences que l'évaluateur est tenu de suivre deviennent prioritaires et tout écart par rapport aux règles particulières contenues dans les

présentes Normes doit être considéré comme une *dérogation* autorisée (cf. PS 1.3). Les évaluateurs devront néanmoins s'assurer que le niveau d'exigence n'est pas inférieur à celui des présentes Normes.

3. Application des présentes Normes

- 3.1 Les *membres*, y compris les sociétés, de la RICS, doivent obligatoirement se conformer aux présentes Normes d'*Evaluation*.
- 3.2 Les évaluateurs sont tenus d'appliquer les Normes de la RICS, quel que soit le *pays* dans lequel ils exercent. Les Associations nationales de la RICS peuvent également publier ou approuver des normes et directives supplémentaires destinées à encadrer la conduite de l'*évaluation* dans le *pays* concerné (cf. PS 1.1.6).
- 3.3 Ces normes seront appliquées par le biais du programme d'inscription et de surveillance (voir PS 1.1).

4. Organisation des présentes Normes

- 4.1 Les Normes, précédées de l'Introduction et du Glossaire, sont classées selon le plan suivant :

Pratiques Professionnelles

Ces pratiques sont réparties en six sections :

PS 1. Conformité et règles déontologiques

PS 2. *Contrat d'évaluation*

PS 3. *Cadre d'évaluation*

PS 4. Applications

PS 5. *Investigations*

PS 6. *Rapports d'évaluation*

Fiches explicatives

Pratiques professionnelles nationales

Fiches explicatives nationales

- 4.2 Les Pratiques Professionnelles sont désignées par le numéro de référence de la Pratique Professionnelle correspondante (p. ex : PS 1.1). Les Pratiques Professionnelles Nationales sont désignées par le numéro de référence de la Pratique Professionnelle correspondante précédée des lettres d'identification de l'Association concernée (p. ex : UK PS 1.1, ou IRL PS 1.1).
- 4.3 Chaque section relative à une Pratique Professionnelle se présente comme suit :

- Énonciation de la pratique en question sous forme de définition succincte ou de ‘règle’, suivie, s’il y a lieu, d’un commentaire donnant des informations supplémentaires pour faciliter l’interprétation et l’application de la pratique ;
- Annexes contenant les informations complémentaires visées dans les commentaires. Les annexes comportent soit des développements par rapport aux informations fournies dans la présentation de la pratique ou dans le commentaire, soit des notions générales permettant de mieux saisir le contexte de la Pratique Professionnelle concernée ou des Normes qu’elle complète.

- 4.4 Les *fiches explicatives* exposent comment les Normes d’*Evaluation* s’appliquent à certains types de biens immobiliers ou de situations en développant les questions propres à l’objet desdites fiches et en les analysant dans le cadre des Normes d’*Evaluation*.
- 4.5 Tout terme défini et utilisé dans une Norme sera en italique. Les citations apparaîtront comme suit :

4. Les *membres* accompliront leur mission avec la compétence, le sérieux et la diligence requis, dans le respect des règles techniques et professionnelles que l’on attend d’eux.”.

© RICS Rules of Conduct – Members 2007, § 4.

5. Modifications et projets

- 5.1 Le contenu des présentes Normes sera régulièrement révisé, des modifications et ajouts seront publiés de temps à autre selon les besoins. Les modifications et ajouts intermédiaires seront postés sur le site www.isurv.com/redbook, avant d’être incorporés dans la prochaine réédition des normes.
- 5.2 Lorsque des modifications peuvent avoir un impact majeur, par exemple, la réécriture d’une Annexe ou d’une *fiche explicative*, elles seront publiées sous forme de projet. Ce projet contiendra le texte approuvé pour publication par le RICS Valuation Standards Board.
- 5.3 Ce projet a pour objectif de permettre aux *membres* de commenter le texte approuvé et d’identifier éventuellement des imperfections, avant qu’il ne rentre en vigueur. Le texte d’un projet deviendra applicable, après examen de tous les commentaires soumis, à la date d’entrée en vigueur de la prochaine mise à jour suivant sa publication.
- 5.4 Le RICS Valuation Standards Board invite également les *membres* à soumettre des propositions concernant l’intégration d’informations complémentaires ou des demandes d’éclaircissement relatives au texte.

6. Date d'entrée en vigueur

- 6.1 Les Normes, objet de la présente édition, sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2008; elles s'appliquent à l'ensemble des *rapports d'évaluation* publiés à compter de cette date. Si de nouvelles modifications sont apportées, la date d'entrée en vigueur pertinente apparaîtra immédiatement après chaque Pratique Professionnelle ou à la fin d'une Annexe ou d'une *fiche explicative*. La version avec abonnement sur Internet des présentes Normes comportera également un lien avec un résumé des raisons à l'origine de la modification et une note sur toute autre modification apportée à ladite Pratique Professionnelle.
- 6.2 Les *membres* ayant opté pour la version papier des Normes sont invités à conserver une copie de chaque réédition, ainsi que des modifications intermédiaires, pour référence ultérieure.
- 6.3 Des copies du texte dans la version existante à n'importe quelle date seront disponibles auprès de la Bibliothèque de la RICS.

7. Traductions et pratiques professionnelles nationales

- 7.1 Les pratiques professionnelles et les notes explicatives des normes pertinentes à l'échelle internationale ont été traduites en diverses langues. Les Associations Nationales travaillent actuellement au développement de leurs propres normes, qui s'appliqueront obligatoirement en vertu des PS 1.1.6 and 1.1.7.
- 7.2 Les langues suivantes sont disponibles : chinois, néerlandais, anglais, français, allemand, italien, russe et espagnol.
- 7.3 Des pratiques professionnelles nationales sont disponibles pour l'Irlande, Hong Kong et le Royaume-Uni.
- 7.4 Toutes ces publications peuvent être consultées par les membres de la RICS sur www.rics.org/redbook ou par abonnement sur www.isurv.com/redbook.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

Glossaire des termes utilisés dans les normes d'évaluation

Le tableau ci-après donne les définitions des divers termes et expressions rencontrés dans les présentes Normes d'*Evaluation*. Les termes utilisés sont en italiques quand ils font eux-mêmes l'objet d'une définition.

Les Normes d'*Evaluation* des Associations Nationales peuvent comporter des termes et expressions supplémentaires qui seront définis dans le contexte des Pratiques Professionnelles Nationales.

Acquéreur de convenance <i>Special Purchaser</i>	Acheteur pour lequel un <i>actif</i> particulier a une <i>valeur de convenance</i> en raison des avantages découlant de sa détention dont les acquéreurs ordinaires sur le marché ne disposeraient pas.
Actifs <i>Assets</i>	<i>Biens immobiliers</i> ou mobiliers.
Actif incorporel <i>Intangible asset</i>	Un actif non monétaire qui se manifeste par ses propriétés économiques. Il n'a pas de substance physique, mais confère à son détenteur des droits et des privilèges qui génèrent habituellement des revenus.
Application des Normes Internationales d'Evaluation <i>International Valuation Application (IVA)</i>	<i>Application des Normes Internationales d'Evaluation</i> définies par l'IVSC à des fins spécifiques.
Cadre d'évaluation <i>Basis of Value</i>	Déclaration des principes fondamentaux de réalisation d'une évaluation à une date donnée.
Coût de Remplacement Net <i>Depreciated Replacement Cost</i>	Coût actuel de remplacement d'un actif par un équivalent récent, déductions faites de la dépréciation pour vétusté et de toutes formes pertinentes d'obsolescence et d'optimisation nécessaire.
Date d'évaluation <i>Date of Valuation</i>	Date de valeur (<i>date d'évaluation</i>), convenue avec le mandant, à laquelle la valeur d'un <i>bien</i> est estimée. Cette date peut être antérieure à celle du <i>rapport</i> ou coïncider avec cette dernière mais elle ne saurait lui être postérieure.
Date du rapport <i>Date of Report</i>	Date à laquelle l'évaluateur signe le <i>rapport</i> .
Dérogation <i>Departure</i>	Circonstances particulières dans lesquelles l'évaluateur considère qu'il n'est pas approprié ou pertinent de réaliser

Directeurs <i>Director</i>	l'évaluation en totale conformité aux <i>Pratiques Professionnelles (PS)</i> des présentes Normes. Personnes responsables de la direction d'une société, d'une <i>entreprise</i> ou de tout autre organisme. Ce terme recouvre également, sauf exigence contraire du contexte, les représentants légaux de sociétés, entreprises ou organismes dans lesquels il n'existe pas de poste de directeur.
Écrit / par écrit <i>Written / in writing</i>	Justification écrite y compris tous documents transmis par voie électronique.
Entreprise <i>Firm</i>	Organisme pour lequel l'évaluateur travaille ou par l'intermédiaire duquel le <i>membre</i> mène ses activités.
États financiers <i>Financial Statements</i>	Informations et documents financiers conformes à la réglementation en vigueur. Les <i>états financiers</i> répondent aux exigences réglementaires et aux normes comptables en vigueur.
Évaluateur <i>Valuer</i>	Expert en <i>évaluation</i> immobilière.
Évaluateur externe <i>External Valuer</i>	<i>Evaluateur</i> , y compris tout collaborateur de ce dernier, ou tout professionnel agissant pour le compte de ce dernier, n'ayant aucun lien avec le mandant ni avec l'objet de la mission.
Évaluateur Interne <i>Internal Valuer</i>	<i>Evaluateur</i> employé soit par l' <i>entreprise</i> qui détient les <i>actifs</i> , soit par le cabinet comptable chargé de préparer les documents et/ou <i>rapports</i> financiers de ladite <i>entreprise</i> . Un <i>évaluateur interne</i> est généralement en mesure de satisfaire à l'ensemble des exigences d'indépendance et d'objectivité professionnelle requises en vertu des sections PS 1.4 à PS 1.6 mais il ne répond pas aux critères supplémentaires d'indépendance objet du PS 1.7, pour des raisons de communication externe et de réglementation dans certains types de mission.
Évaluation <i>Valuation</i>	Avis écrit d'un l'évaluateur sur la valeur des droits liés à un <i>actif</i> immobilier, à la <i>date d'évaluation</i> . L' <i>évaluation</i> sera établie, sauf limites convenues dans les <i>conditions du contrat</i> , à la suite d'une <i>visite</i> , et de toute <i>investigation</i> ou enquête complémentaire pertinente en conformité avec la nature de l'actif immobilier et les objectifs définis dans le contrat d' <i>évaluation</i> .
Fiches Explicatives (GN) <i>Guidance Notes (GN)</i>	Les fiches explicatives fournissent des renseignements et informations complémentaires sur les bonnes pratiques d' <i>évaluation</i> selon les divers types d'intervention. Pour

certaines prestations en particulier, les procédures recommandées représentent les « meilleures pratiques » en usage ; leur adoption par les *membres* atteste, selon la RICS et l'IRRV, des compétences professionnelles requises.

Hypothèse
Assumption

Eléments d'information présumés vrais. Il s'agit de faits, conditions ou situations liés à l'objet d'une *évaluation* ou à l'approche y afférente, qui, par convention, n'ont pas à être vérifiés par l'évaluateur dans le cadre d'une mission d'*évaluation*.

En général, l'évaluateur n'a pas d'*investigation* particulière à effectuer pour vérifier l'*hypothèse* énoncée.

Hypothèse particulière
Special Assumption

Hypothèse selon laquelle l'*évaluation* doit être basée :

- sur des conditions qui diffèrent substantivement de celles existantes à la *date d'évaluation*; ou
- sur des conditions non envisageables par un candidat acquéreur ordinaire (hors *acquéreur de convenance*) à la *date d'évaluation* et en fonction de l'état connu du marché.

Immeuble
Property

Ensemble des droits et intérêts portant sur des terrains (avec et sans constructions), installations techniques et équipements, tout actif pouvant se déprécier et actifs incorporels sauf définition plus restrictive dictée par le contexte. Cette expression s'applique également aux autres actifs détenus tels que les stocks ou travaux en cours, lorsque l'évaluation a pour but d'intégrer une valeur dans les états financiers. Le terme « Immeuble » inclut également le pluriel « Immeubles » dans le contexte approprié.

Immeuble commercial
Trade Related Property

Immeuble à potentiel commercial, tel que les hôtels, stations-service, restaurants, ou biens similaires, dont la *valeur vénale* peut comprendre des *actifs* autres que des terrains et constructions seuls. Ces *immeubles* sont généralement vendus sur le marché en tant qu'*actifs* d'exploitation et en tenant compte de leur potentiel commercial. Également appelé *immeuble* à potentiel commercial.

Inscrit par la RICS
Registered by RICS

- (a) Une *entreprise* qui est inscrite en vue d'être régie par la RICS conformément au règlement de la RICS.
(b) Un *membre* qui est inscrit en tant qu'évaluateur dans le cadre du programme d'inscription et de surveillance.

Installations techniques et Equipements
Plant and Equipment

Actifs corporels autres que les terrains et *immeubles* :

- (a) détenus par une *entreprise* en vue de leur utilisation dans la production ou la fourniture de biens ou de services, de leur location par des tiers ou à des fins administratives;

	et (b) devant être utilisés pendant une période donnée.
Investigation <i>Investigation Survey</i>	Inspection d'un <i>immeuble</i> dans le but de relever des informations spécifiques. Des <i>investigations</i> peuvent être demandées à des fins diverses, comme l' <i>évaluation</i> de l'état physique du bien, ou l'appréciation d'éléments qualitatifs (surface, état du sol,...).
Juste Valeur <i>Fair Value</i>	Montant pour lequel un actif peut être échangé ou une dette réglée entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. (La <i>juste valeur</i> est un concept prescrit ou autorisé par les Normes IFRS; son application s'entend sous réserve des exigences particulières visées dans la Pratique Professionnelle de la section PS4.1. La <i>juste valeur</i> est également utilisée dans d'autres situations, par exemple lorsque l'évaluateur est tenu de déterminer un prix équitable entre deux parties bien définies, qui n'est pas nécessairement celui pouvant être obtenu sur un marché plus large)
Machines et Equipements <i>Machinery and Equipment</i>	Voir <i>Installations techniques et équipements</i>
Membre <i>Member</i>	Associé, <i>membre</i> professionnel, <i>membre</i> technique ou honoraire de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ou <i>membre</i> de l'Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV).
Méthode d'évaluation <i>Method of Valuation</i>	Approche ou technique employée pour calculer la valeur définie selon le <i>cadre d'évaluation</i> .
Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) <i>International Financial Reporting Standards (IFRS)</i>	Normes définies par l'International Accounting Standards Board dans le but d'homogénéiser les principes comptables. Ces Normes sont élaborées afin que les éléments des <i>états financiers</i> soient identifiés et traités d'une manière universellement applicable. Ces Normes étaient auparavant connues sous le nom de Normes Comptables Internationales (IAS).
Pays <i>State</i>	Etat organisé politiquement.
Portefeuille <i>Portfolio</i>	Groupe ou ensemble de biens et droits immobiliers détenus par une seule personne physique ou morale.
Pratiques professionnelles (PS)	<i>Pratiques professionnelles</i> du plus haut niveau, s'imposant obligatoirement aux <i>membres</i> lors de la réalisation

<i>Practice Statement (PS)</i>	d'évaluations écrites d'un <i>immeuble</i> dans n'importe quel <i>pays</i> et à toutes fins auxquelles s'appliquent les présentes Normes.
Pratique Professionnelle Nationale <i>National Practice Statement</i>	<i>Pratiques professionnelles</i> applicables dans un <i>pays</i> particulier et susceptibles de modifier l'application des <i>Pratiques professionnelles</i> .
Rapport <i>Report</i>	Support écrit fourni au mandant pour l'évaluation ou l'appréciation de la <i>valeur subjective d'investissement</i> .
Rapport d'acquisition <i>Purchase Report</i>	<i>Rapport</i> préparé pour conseiller un mandant sur l'adéquation d'un <i>immeuble</i> à acheter, pouvant ou non comprendre une évaluation.
Stock <i>Trading Stock</i>	<i>Actif</i> destiné à la vente, détenu dans le cadre des activités courantes d'une <i>entreprise</i> , par exemple, des <i>immeubles</i> , des terrains et des constructions destinés à la vente, détenus par des constructeurs et/ou des promoteurs immobiliers.
Conditions du contrat <i>Terms of Engagement</i>	Conditions et modalités d'intervention formalisées que le <i>membre</i> propose à l'acceptation du mandant ou que le <i>membre</i> et le mandant ont convenu d'appliquer à la réalisation d'une <i>évaluation</i> , d'une estimation ou à l'appréciation de la <i>valeur subjective d'investissement</i> et au <i>rapport</i> y afférent
Tierce partie <i>Third Party</i>	Toute partie, autre que le mandant, pouvant avoir un intérêt dans l'évaluation ou son résultat.
Valeur additionnelle de synergie <i>Synergistic Value</i>	Supplément de valeur créé par l'association de deux intérêts au plus dont la valeur résultante est supérieure à la somme des intérêts initiaux.
Valeur de convenance <i>Special Value</i>	Prix supérieur à la <i>valeur vénale</i> reflétant les caractéristiques particulières d'un <i>actif</i> , qui n'ont de valeur que pour un <i>acquéreur de convenance</i> .
Valeur hypothécaire <i>Mortgage Lending Value</i>	La <i>valeur hypothécaire</i> désigne la valeur de l' <i>immeuble</i> telle que déterminée par un évaluateur réalisant une appréciation prudente de la qualité marchande future dudit <i>immeuble</i> dans une perspective de long terme, en tenant compte des conditions de marché locales normales, ainsi que de l'usage actuel et autres usages possibles de l' <i>immeuble</i> . Les éléments spéculatifs ne sont pas pris en compte dans l'appréciation de la <i>valeur hypothécaire</i> . La <i>valeur hypothécaire</i> doit être documentée de manière

claire et transparente.

Valeur locative de marché (VLM)
Market Rent

Montant estimé auquel un *immeuble* ou un espace au sein d'un *immeuble* est susceptible d'être loué à la *date d'évaluation* entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de location à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Valeur subjective d'investissement
Investment Value or Worth

Valeur d'un *immeuble* pour un investisseur spécifique ou une catégorie d'investisseurs dans le cadre d'objectifs d'investissement définis. Ce concept subjectif met l'accent sur le lien existant entre un *immeuble* spécifique et un investisseur, un groupe d'investisseurs ou un organisme spécifique dont les objectifs et/ou critères d'investissement ou d'exploitation sont identifiables.

Valeur vénale (VV)
Market Value

Somme d'argent estimée contre laquelle un *immeuble* serait échangé à la *date d'évaluation* entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. *Pour mémoire : dans les éditions précédentes du Red Book ce concept correspondait à la notion d'Open Market Value.*

Visite
Inspection

Visite d'un *immeuble* pour constater son état et obtenir des informations pertinentes dans le but d'exprimer un avis professionnel sur sa valeur. Sauf accord contraire avec le mandant, ce terme suppose que l'évaluateur visitera ledit *immeuble* de l'intérieur comme de l'extérieur dans la mesure où il aura la possibilité d'y accéder. (Voir également '*investigation*').

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

Pratiques professionnelles

PS 1 Conformité et règles déontologiques

PS 1.1 Conformité aux présentes Normes

Tous les *membres* et *entreprises inscrites en vue d'être régies par la RICS* du monde entier, sont tenus de se conformer aux présentes Normes d'*Evaluation* lors de toute mission nécessitant une *évaluation* écrite, sauf si cette mission est l'une de celles énoncées au PS 1.2 des présentes normes ou quand une *dérogation* particulière est prévue conformément au PS 1.3.

Commentaire

Statut des présentes Normes

- 1 Tous les *membres* de la RICS menant des *évaluations* doivent respecter les présentes Normes, en plus des exigences de leur mandant ou de toute demande légale, dans la limite des réserves mentionnées au PS1.2. Les présentes Normes ont été approuvées par le RICS Practice Board et constituent les normes techniques que les *membres* et les *entreprises* inscrites en vue d'être régies par la RICS doivent suivre.
- 2 Le Code de Conduite stipule :

'4 Les *membres* accompliront leur mission avec la compétence, le sérieux et la diligence requis, dans le respect des normes techniques et professionnelles que l'on attend d'eux.'

© RICS Rules of Conduct – Members 2007

- 3 Alors que le Code de Conduite s'applique aux évaluateurs et *entreprises* inscrites en vue d'être régies par la RICS, les présentes Normes concernent seulement l'évaluateur. Lorsque l'on considère qu'une Norme doit s'appliquer à une *entreprise* inscrite en vue d'être régie par la RICS, celle-ci doit être adaptée en conséquence.
- 4 Le commentaire relatif à chaque pratique professionnelle revêt un caractère obligatoire dès lors qu'il impose à l'évaluateur de prendre une mesure particulière.
- 5 Les Annexes revêtent un caractère obligatoire quand cela est indiqué dans la norme d'évaluation à laquelle elle se réfère ; dans le cas contraire, elles sont fournies à titre indicatif.

RICS – Pratiques Professionnelles Nationales

- 6 Les Pratiques Professionnelles publiées ou adoptées par une Association Nationale RICS sont obligatoires dans les *Pays* où elles s'appliquent. Les Pratiques Professionnelles nationales ont pour but d'étendre ou de modifier les Normes d'*Evaluation* afin de satisfaire aux exigences légales ou réglementaires locales. En cas de contradiction entre ces Normes, les Pratiques adoptées par l'Association nationale prévaudront mais ne sauraient imposer un niveau d'exigence inférieur à celui des Normes mondiales.
- 7 Lorsque l'*évaluation* concerne des *actifs* situés dans deux ou plusieurs *Pays* ayant des normes d'évaluation différentes, l'évaluateur doit convenir avec son mandant des normes applicables à la mission.

Conformité avec d'autres normes d'*évaluation*

- 8 La RICS reconnaît qu'il peut être demandé à un évaluateur de fournir un *rapport* conforme à d'autres normes d'*évaluation* que celles de la RICS. Avant de considérer ce type de demande comme une *dérogation* (PS 1.3), ledit évaluateur doit déterminer si les Normes d'*Evaluation* de la RICS imposent un niveau d'exigence comparable ou supérieur, auquel cas il fera figurer les mentions ci-après dans le *contrat d'évaluation* et dans le *rapport* :
 - L'*évaluation* sera conforme aux Normes d'*Evaluation* de la RICS (voir PS 2.1 (p) et PS 6.1 (p)) ;
 - Le niveau d'exigence des Normes d'*Evaluation* de la RICS étant comparable ou supérieur aux normes mentionnées, l'*évaluation* sera conforme aux dites normes ; et
 - Toute exigence supplémentaire aux normes mentionnées sera respectée.

Fiches explicatives

9. Les *fiches explicatives* ne revêtent pas le même caractère obligatoire que les Pratiques Professionnelles. Elles indiquent le niveau de prestation attendu de la part d'un évaluateur raisonnable et compétent ayant l'expérience dans le domaine auquel la fiche explicative se réfère.
- 10 Il est reconnu que dans certains cas, un évaluateur peut ne pas s'en tenir aux *fiches explicatives* et faire appel à sa propre expérience professionnelle et à son jugement. Toutefois, en cas de non-respect des *fiches explicatives* et de mise en cause des décisions adoptées par l'évaluateur, celui-ci devra justifier du raisonnement suivi et ceci pourra être pris en compte dans toute action disciplinaire.

Contrôle du respect des présentes Normes d'*Evaluation*.

- 11 En sa qualité d'autorité réglementaire autonome, la RICS est en droit, en vertu de ses statuts, de demander des informations à ses *membres* ou *entreprises* affiliées. Ce droit s'étend au contrôle de la conformité avec les présentes Normes d'*Evaluation*.
- 12 Les procédures applicables à l'exercice desdits pouvoirs sont disponibles sur le site Web de la RICS (www.rics.org/Property/Valuation).

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 1.2 Exceptions

Les présentes Normes ne s'appliquent pas aux *évaluations* fournies dans les cas suivants :

- **conseils dans le cadre d'un procès;**
- **arbitrages et procédures similaires;**
- **conseils lors de la préparation ou au cours de négociations;**
- ***évaluations* internes; et**
- **certaines missions d'agent ou de courtages;**

Commentaire

- 1 Pour certains types de conseils en *évaluation*, l'application obligatoire des présentes Normes ne serait pas pertinente. Par exemple, une *évaluation* peut être demandée dans le cadre de procédures prévues par des réglementations légales, d'un contrat, d'un procès ou de négociations. Les paragraphes ci-après énoncent quelques exceptions particulières par rapport aux présentes Normes. L'évaluateur demeurera toutefois soumis au Code de Conduite et même si le respect des présentes Normes n'est pas obligatoire pour les prestations énumérées, la RICS recommande de les adopter dans la mesure où elles n'entrent pas en contradiction avec les attributions ou l'objectif de la mission.

Conseils dans le cadre d'un procès

- 2 *Evaluations* préparées en prévision d'une déposition en qualité de témoin évaluateur devant une cour, un tribunal ou une commission concernant une affaire dans laquelle la valeur d'un bien immobilier est contestée.
- 3 Toutefois, l'adoption des pratiques et définitions pratiques et pertinentes d'une Norme peut rendre le témoignage d'autant plus crédible et faciliter tout contre-interrogatoire. Il est conseillé aux

évaluateurs de consulter les Pratiques Professionnelles de la RICS intitulées *Surveyors Acting as Expert Witnesses (Evalueurs immobiliers agissant en qualité de témoins évaluateurs)* à l'adresse suivante : www.rics.org/RICS_guidance.htm

- 4 Cette exclusion ne s'applique pas lorsque la valeur n'est pas encore contestée, par exemple, lorsque l'évaluation est requise dans le cadre du règlement d'une affaire plus vaste, telle qu'une séparation conjugale.

Décisions et sentences

- 5 Décisions et *rappports* d'arbitres, d'évaluateurs indépendants et de médiateurs nommés dans le but de régler des différends.
- 6 Les présentes Normes ne s'appliquent pas dans ces cas-là car la mission est en générale soumise à des exigences légales ou contractuelles qui régissent les mandats. Toutefois, il est recommandé à tout évaluateur agissant en qualité d'expert indépendant de suivre les pratiques des présentes Normes dans la mesure où elles n'entrent pas en contradiction avec les termes de la mission.
- 7 Il est conseillé aux *membres* nommés dans le cadre de différends portant sur la location d'un bien immobilier à usage commercial de consulter la Fiche Explicative RICS intitulée *Surveyors Acting as Arbitrators and Independent Experts in Commercial Property Rent Reviews (Evalueurs immobiliers agissant en qualité d'arbitres et d'évaluateurs indépendants dans les révisions de loyers de biens immobiliers à usage commercial)* à l'adresse suivante : www.rics.org/RICS_guidance.htm

Au cours de négociations

- 8 Conseils en *évaluation* sur l'issue probable de négociations en cours ou imminentes ou demandes de chiffres à indiquer en relation avec lesdites négociations : si les négociations portent sur une affaire susceptible d'être soumise à la décision d'un tribunal tiers ou d'une cour tierce, les évaluateurs devront se reporter aux commentaires du paragraphe relatif aux conseils dans le cadre d'un procès.

Evaluations internes

- 9 *Evaluations* conduites par des *évaluateurs internes*, à l'usage exclusif de leur organisme et sans communication à un tiers quel qu'il soit de tout ou partie du *rapport*, y compris les chiffres relatifs à l'évaluation : l'évaluateur reste néanmoins tenu au respect du Code de Conduite et à l'adoption des principes des Normes d'*Evaluation* chaque fois que possible.

Certaines missions d'agent ou de courtages

- 10 Conseils donnés en prévision, ou dans le cadre, d'une mission de cession, ou d'acquisition, d'un intérêt dans un *immeuble*, sur le prix pouvant être obtenu ou payé, y compris les conseils sur l'acceptation ou la soumission ou non d'une offre particulière : cette exemption ne s'applique pas si le mandant exige un *rapport d'acquisition* comprenant une *évaluation*.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 1.3 Dérogations

Toute *dérogation* par rapport à une Norme d'*Évaluation* particulière doit faire l'objet d'une déclaration clairement consignée dans le *rapport*, accompagnée des détails et des raisons d'une telle *dérogation*, ainsi que de la confirmation de l'accord du mandant. Aucune *dérogation* n'est autorisée par rapport aux sections PS1.1 ou 1.3, quelles que soient les circonstances.

Commentaire

- 1 Si l'évaluateur juge que, pour des raisons de convenance ou de commodité, une *évaluation* ne peut être réalisée dans son intégralité en conformité avec une Norme d'*Évaluation* particulière, lesdites raisons doivent faire l'objet d'une confirmation et d'un accord avec le mandant, donnant ainsi lieu à une *dérogation* partielle avant l'élaboration du *rapport*.
- 2 L'utilisation d'une *méthode d'évaluation* non reconnue dans les présentes Normes aura valeur de *dérogation*, laquelle devra être clairement stipulée dans le *contrat d'évaluation* et dans le *rapport*. Le *rapport* devra également préciser la différence entre la méthode utilisée et la méthode reconnue la plus proche.
- 3 Un évaluateur qui déroge à une pratique professionnelle peut être tenu d'en justifier les raisons auprès de la RICS ou de l'IRRV. Ces deux organismes sont habilités à prendre des mesures disciplinaires s'ils jugent que les raisons invoquées ou les modalités de déclaration et de justification de la *dérogation* ne sont pas satisfaisantes.

PS 1.4 Qualifications de l'évaluateur

La préparation ou la supervision de chaque *évaluation* objet des présentes Normes doit être confiée à un évaluateur dûment qualifié qui en accepte la responsabilité.

Commentaire

- 1 Plusieurs critères permettent de déterminer si une personne est dûment qualifiée pour conduire une *évaluation* :
 - diplôme universitaire/qualification professionnelle attestant de ses compétences techniques;
 - appartenance à un organisme professionnel, garantissant le respect de règles déontologiques ;
 - expérience pratique en qualité d'évaluateur ;
 - conformité à toute législation nationale régissant la réalisation d'une *évaluation* ; *et*
 - lorsque l'évaluateur est *membre* de la RICS, son inscription conformément au programme d'inscription et de surveillance.

- 2 Les *membres* de la RICS doivent satisfaire aux conditions requises en matière de formation et de compétence. Toutefois, eu égard à la grande diversité des marchés et domaines de spécialisation, la simple adhésion à la RICS ou l'inscription en tant qu'évaluateur ne signifie pas que la personne concernée a l'expérience pratique nécessaire de l'*évaluation* dans un secteur ou sur un marché particulier.

- 3 Dans certains *pays*, les évaluateurs doivent justifier d'une certification ou d'une licence avant de s'engager dans certaines *évaluations* et dans certains cas, le PS 1.1.8 s'appliquera. Le mandat ou les pratiques professionnelles de l'Association nationale peuvent également prévoir des conditions plus strictes.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 1.5 Connaissances et compétences

L'évaluateur doit avoir une solide maîtrise du marché concerné aux plans local, national et international (selon le cas) ainsi que les compétences et connaissances complémentaires nécessaires pour mener à bien son *évaluation*.

Commentaire

- 1 Si l'évaluateur n'a pas le niveau d'expertise requis pour traiter comme il se doit un aspect quelconque de la mission, il doit dresser un inventaire de ses besoins et recueillir les informations pertinentes auprès d'autres professionnels, tels que des évaluateurs spécialisés, des évaluateurs en environnement, des comptables ou des avocats.

- 2 Les exigences globales relatives aux qualifications personnelles peuvent être satisfaites par l'association de plusieurs évaluateurs appartenant à la même *entreprise* à condition que chacun d'eux réponde à toutes les autres exigences de la présente *norme d'évaluation*.
- 3 L'évaluateur doit obtenir l'approbation du mandant avant d'utiliser les services d'une autre *entreprise* pour fournir certaines des *évaluations* faisant l'objet de la mission (voir également PS 6.10, Incorporation d'autres évaluations).
- 4 En vue de fournir des moyens d'audit à des fins de conformité ou de surveillance et lorsque l'*évaluation* est effectuée ou menée par plus d'un évaluateur, la liste des évaluateurs concernés devra être conservée avec la documentation de travail et la confirmation que tous les évaluateurs nommés satisfont aux exigences du PS 1.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 1.6 Indépendance et objectivité

Les évaluateurs doivent conduire leurs *évaluations* en toute indépendance, intégrité et objectivité.

Commentaire

- 1 Conformément au Code de Conduite, le *membre* doit à tout moment être intègre et éviter toute action ou situation non conforme à ses obligations professionnelles.
- 2 Les évaluateurs sont tenus d'accomplir leur mission en toute indépendance et objectivité et de tenir compte de l'impact potentiel d'éventuels conflits d'intérêts. Conformément à la présente *norme d'évaluation* et à la section PS 1.7, s'il y a lieu, l'évaluateur concerné devra être en mesure de confirmer qu'il est réputé agir en qualité d'évaluateur indépendant.
- 3 On trouvera à l'Annexe 1.1. plus de détails sur la confidentialité, l'identification des menaces pour l'indépendance et l'objectivité, ainsi que sur l'identification et la gestion des conflits d'intérêts spécifiquement liés aux *évaluations*. Si une mission d'*évaluation* est confirmée après dénonciation par un *membre* d'un conflit potentiel, ladite dénonciation sera mentionnée dans le *contrat d'évaluation* (cf. PS2.1).
- 4 La dénonciation de tout conflit d'intérêts passé ou présent sera également soumise à l'obligation de respect de la confidentialité du mandant. Une telle dénonciation peut en général se faire sans révéler

des informations confidentielles, étant entendu que si c'est impossible, l'évaluateur concerné renoncera à la mission.

- 5 Dans le cas d'une transaction un même évaluateur peut être interrogé par les deux parties pour une évaluation. Il doit dès lors réfléchir avec soin à l'opportunité d'accepter une telle mission en tenant compte du risque ultérieur de conflits d'intérêts en raison même de la divergence des intérêts respectifs des mandants. Si l'évaluateur estime que son intervention pour les deux parties à la fois n'a rien d'incongru ou de déraisonnable, il devra obtenir le consentement écrit des deux parties avant d'accepter la mission et faire état dudit consentement dans le *rapport*.
- 6 L'objectivité d'un évaluateur peut être mise en cause en cas de discussion sur l'issue de l'*évaluation* avec son mandant ou une autre partie ayant un intérêt dans ladite *évaluation*, et ce, avant achèvement de la mission. Ce type de discussion n'est pas déplacé et peut en fait être utile à la fois à l'évaluateur et au mandant, mais les évaluateurs doivent être conscients de l'influence potentielle que cela peut avoir sur leur devoir fondamental d'objectivité. Lorsque de telles conversations ont lieu, l'évaluateur doit en faire le compte rendu écrit et s'il décide de modifier en conséquence une *évaluation* provisoire, il doit aussi en consigner les motifs avec soin. (Cf. également PS 6.10).

01/03/2010) VALIDE A COMPTE DU 01/04/2010

PS 1.7 Critères d'indépendance supplémentaires

Une *évaluation* peut, parfois, exiger des critères particuliers d'indépendance; les évaluateurs doivent dès lors les déterminer avec précision et confirmer qu'ils y répondent dans le *contrat d'évaluation* et dans le *rapport*.

Commentaire

- 1 Dans certains cas, les textes de loi, la réglementation, les règlements des autorités de régulation ou les mandants eux-mêmes peuvent fixer des critères particuliers d'indépendance auxquels l'évaluateur doit répondre. Le plus souvent, ces exigences relatives aux critères que doit réunir un évaluateur sont formulées par l'utilisation d'expressions telles que : "Expert indépendant", "Expert-évaluateur", "Évaluateur indépendant", "Évaluateur Indépendant Récurrent" ou "Évaluateur Approprié". L'évaluateur doit dès lors confirmer qu'il satisfait à ces critères lors de l'acceptation de la mission mais aussi en le consignant dans le *rapport* de sorte que le mandant et tout tiers qui s'y réfère puissent avoir l'assurance que ces critères supplémentaires seront bien respectés.

- 2 Un évaluateur a beau répondre aux critères spécifiés pour une mission en particulier, il n'en est pas moins tenu au respect des obligations générales, énoncées au PS 1.6 ci-dessus. Il doit notamment faire le point sur les facteurs susceptibles de compromettre l'indépendance et l'objectivité de son *évaluation* et prendre toutes mesures appropriées avant d'accepter la mission correspondante.

01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 1.8 Divulgations supplémentaires concernant les évaluations dans lesquelles le public a un intérêt ou sur lesquelles des tierces parties sont susceptibles de fonder leurs décisions

Lorsque l'*évaluation* est fournie en vue d'être incorporée dans un document publié dans lequel le public a un intérêt ou sur lequel des *tierces parties* peuvent fonder leurs décisions, l'évaluateur sera tenu de divulguer les informations suivantes :

- 1 Lorsqu'une *évaluation* concerne un *immeuble* qui a été préalablement évalué par l'évaluateur ou l'*entreprise* de l'évaluateur pour le même but :
 - dans les *conditions du contrat*, une déclaration relative à la politique de rotation de l'*entreprise* concernant l'évaluateur chargé de l'*évaluation* ; et
 - dans le *rapport* et dans toutes publications y faisant référence, une indication de la durée pendant laquelle l'évaluateur a continuellement signé les *évaluations* qui ont été fournies au mandant dans le même but que le *rapport*, ainsi que la durée pendant laquelle l'*entreprise* de l'évaluateur a continuellement exécuté la mission d'évaluation du mandant.
- 2 L'étendue et la durée de la relation de l'*entreprise* de l'évaluateur avec le mandant dans quelque but que ce soit ;
- 3 lorsque le *rapport*, et toutes publications y faisant référence, comprend un ou plusieurs *immeubles* acquis par le client au cours des 12 mois ayant précédé la *date d'évaluation*, et que l'évaluateur, ou l'*entreprise* de l'évaluateur a, eu égard à ces *biens immobiliers* :
 - reçu une commission d'introduction ; ou
 - négocié cet achat pour le compte du client ;

il conviendra d'indiquer cette implication, et

- 4 dans le *rapport*, et dans toutes publications y faisant référence, de spécifier si le pourcentage du total des commissions payées par le client durant l'année précédente est minime, important ou substantiel par rapport au total des revenus de commissions perçus par l'entreprise durant l'année précédente.**

Commentaire

- 1 Cette *pratique professionnelle* concerne les *évaluations* pouvant servir de base de décision à d'autres parties que le client qui a commandité le rapport ou auquel ce dernier est destiné. Ce type d'évaluation concernera notamment :
- (a) les états financiers publiés, pour lequel le PS 4.1 s'applique ;
 - (b) les publications, prospectus ou circulaires des bourses des valeurs ou de tout autre organisme similaire ;
 - (c) les plans d'investissement ;
 - (d) les acquisitions ou les fusions.
- 2 Bien que le PS 1.6 énonce clairement l'obligation faite à l'évaluateur d'agir avec indépendance, intégrité et objectivité, il n'impose pas de divulguer les relations professionnelles qui peuvent exister entre l'évaluateur et le mandant. L'évaluateur qui divulgue ces informations supplémentaires n'est pas censé établir ni évaluer tous les cas de figure possibles, mais doit s'efforcer de tenir compte des principes établis et de leur esprit. En cas de doute, il est recommandé de communiquer les informations concernées.
- 3 Les principes de cette *pratique professionnelle* pourront être étendus par le biais d'exigences applicables à un *pays* spécifique. Ces modifications seront alors incorporées dans les *pratiques professionnelles* nationales (voir PS 1.1.6 et 1.1.7), lorsqu'elles auront été publiées.

Politique de rotation

- 4 L'obligation de divulguer la politique de rotation de l'*entreprise* ne se pose que lorsque l'évaluateur a exécuté une série d'*évaluations* pendant une certaine période de temps. On s'abstiendra de toute évidence de commenter la politique de rotation de l'entreprise s'il s'agit d'une instruction initiale ou d'une mission unique.
- 5 Lorsque l'évaluateur chargé de l'*évaluation* en vertu du PS 1.4 exerce

cette responsabilité depuis de nombreuses années, la relation de familiarité qui s'instaure avec le mandant ou *l'immeuble* peut laisser craindre que l'indépendance et l'objectivité de l'évaluateur ne soient compromises. Afin de minimiser ce problème, on procédera à la rotation de l'évaluateur chargé de l'*évaluation*.

- 6 La méthode de rotation adoptée par *l'entreprise* eu égard aux responsables des *évaluations* relève de sa décision, après discussions avec le mandant le cas échéant. La RICS recommande cependant que la personne chargée de signer le *rapport*, quelle que soit sa position au sein de *l'entreprise*, n'exerce cette responsabilité que pendant un nombre d'années limité. La période de temps exacte sera établie en fonction de la fréquence des *évaluations*, des procédures de contrôle et de revue qui sont en place, telles que les « commissions d'évaluation », dont le rôle est d'assurer l'exactitude et l'objectivité du processus d'évaluation, et des bonnes pratiques de l'industrie. La RICS préconise de procéder tous les sept ans maximum à la rotation de l'évaluateur responsable.
- 7 Si la taille de *l'entreprise* ne lui permet pas de remplacer l'évaluateur signataire ou de mettre en place une « commission d'évaluation », comme il l'est suggéré au paragraphe 6 ci-dessus, d'autres dispositions pourront être adoptées, afin de respecter les principes de cette pratique professionnelle. Par exemple, en cas d'exécution régulière de la même mission *d'évaluation*, on confiera à un autre évaluateur le soin de revoir périodiquement cette *évaluation*, à des intervalles conformes à ce qui est stipulé au paragraphe 6 ci-dessus, afin de démontrer que l'évaluateur a pris toutes les mesures nécessaires pour maintenir son degré d'objectivité et conserver la confiance des parties qui se reposent sur son *évaluation*.
- 8 L'entrée en vigueur de cette *pratique professionnelle* concernera des évaluateurs qui sont signataires depuis de nombreuses années. Dans ce cas, mention sera également faite de la politique de *l'entreprise* en matière de rotation de ces évaluateurs.

Durée d'exercice en tant que signataire

- 9 Cette exigence entend indiquer aux *tierces parties* la période durant laquelle l'évaluateur a exercé continuellement ses fonctions de signataire dans le cadre d'*évaluations* ayant le même but. Elle impose également de révéler depuis combien de temps *l'entreprise* de l'évaluateur procède aux *évaluations* de cet *immeuble* pour le même mandant, ainsi que l'étendue et la durée des relations entre *l'entreprise* de l'évaluateur et le mandant.
- 10 En ce qui concerne l'évaluateur, il conviendra de préciser la période de responsabilité continue pour *l'évaluation* jusqu'à la date du *rapport*. Il est possible que l'évaluateur ait signé des *rapports* antérieurs aux mêmes fins, mais qu'en raison de la politique de rotation de *l'entreprise*,

il y ait eu une période durant laquelle l'évaluateur a cessé d'assumer cette responsabilité. Il ne sera alors pas nécessaire de révéler cette période antérieure.

- 11 Les évaluateurs ne sont pas dans l'obligation de fournir un compte-rendu détaillé de toutes les missions effectuées par leur *entreprise* pour le mandant. Une simple déclaration concise, révélant la nature des autres missions effectuées ainsi que la durée de la relation, est suffisante. S'il n'existe aucune relation, au-delà de la mission *d'évaluation* en question, il conviendra de le mentionner.

Implication antérieure

- 12 Cette exigence entend exposer les conflits d'intérêt potentiels, lorsque l'évaluateur, ou *l'entreprise* de l'évaluateur, a été impliqué dans l'achat du même *immeuble* pour le mandant au cours de l'année précédant la *date d'évaluation*.
- 13 Les normes des associations nationales, ou les réglementations locales en vigueur, pourront étendre cette obligation en imposant des exigences supplémentaires.

Pourcentage des honoraires

- 14 Le pourcentage des commissions sera considéré comme « minime » s'il est inférieur à 5 %, comme important entre 5 % et 25 %, et comme substantiel au-delà de 25 %.
- 15 Les normes des associations nationales, ou les réglementations locales en vigueur, pourront étendre cette obligation en imposant des exigences supplémentaires.

Identité du client et de l'entreprise

- 16 Les divulgations exigées par cette *pratique professionnelle* imposent d'identifier le « mandant » et l'« *entreprise* ».
- 17 L'identification du mandant et de *l'entreprise* couvre de nombreuses relations différentes. A des fins de cohérence avec les *conditions de contrat* minimum (voir PS 2.1 (a)) et les exigences du rapport (voir PS 6.1 (a)), le mandant correspond à l'entité qui accepte les *conditions du contrat* et à laquelle le *rapport* est destiné. *L'entreprise* correspond à l'entité qui est identifiée dans la confirmation des *conditions du contrat* et le *rapport*.
- 18 Les sociétés qui sont étroitement liées au sein d'un groupe doivent être considérées comme un mandant ou une *entreprise* unique. Cependant, en raison de la nature complexe du monde des affaires, il est fréquent que d'autres entités aient un lien juridique ou commercial distant avec le mandant, alors que *l'entreprise* de l'évaluateur agit également pour

elles. Il peut également s'avérer difficile, sur le plan pratique, d'identifier et de quantifier les relations entre les associés *nationaux* de *l'entreprise* de l'évaluateur et le mandant. La relation commerciale de l'évaluateur avec toute partie autre que le mandant peut également être parfois perçue comme un risque pour son indépendance. L'évaluateur est tenu d'effectuer des recherches raisonnables, mais il ne sera pas nécessaire d'établir toutes les relations potentielles qui peuvent exister, à la condition de respecter les principes de cette pratique.

- 19 Les exemples suivants illustrent des obligations de divulgation relatives à des parties autres que l'entité qui a confié la mission *d'évaluation*:
- les filiales d'une société mère à l'origine de l'instruction ;
 - lorsque les instructions émanent d'une filiale, les sociétés liées par la même société mère ;
 - une *tierce partie* confiant des missions *d'évaluation* en tant qu'agent pour différentes entités légales, par exemple le gestionnaire d'un fonds immobilier.
- 20 Des considérations similaires s'appliqueront pour identifier l'étendue de *l'entreprise* de l'évaluateur à des fins de divulgation, lorsqu'il peut y avoir des entités juridiques séparées sur différents sites ou effectuant différents types de missions. Il ne sera pas nécessaire d'inclure toutes les organisations liées à *l'entreprise* chargée de *l'évaluation*, lorsque leurs activités sont éloignées ou immatérielles, par exemple si elles ne fournissent pas de conseils *immobiliers*. En présence cependant d'une série d'entités étroitement liées et fonctionnant selon un même modèle commercial, il conviendra de divulguer l'étendue de la relation du client avec l'ensemble de ces entités

(01/03/2010) VALIDE A COMPTEUR DU 01/04/2010

Annexe 1.1

Confidentialité, risques pour l'indépendance et l'objectivité, conflits d'intérêt

1. Introduction

- 1.1 La présente Annexe fournit un complément d'information sur l'application du Code de Conduite relatif aux *évaluations*, sur la confidentialité, sur les risques pour l'indépendance et l'objectivité et sur la gestion des conflits d'intérêts susceptibles de remettre en cause ou de compromettre l'intégrité et l'objectivité de l'évaluateur.

2. Obligation de confidentialité

- 2.1 Il y a obligation générale de tenir confidentielles les informations d'un mandant lorsque ces dernières découlent de la relation professionnelle établie avec ledit mandant et n'ont pas un caractère public.
- 2.2 Le risque de divulgation d'informations confidentielles constitue un facteur important que les évaluateurs doivent prendre en compte pour déterminer s'ils peuvent ou non, accepter une mission quand il y a un conflit d'intérêts possible. C'est aussi un élément à ne pas oublier dans le cas où il serait nécessaire de révéler des détails sur l'implication d'un évaluateur dans l'objet de l'*évaluation*. Si un conflit d'intérêts avec l'objet de l'*évaluation* ne peut être dénoncé sans porter atteinte à l'obligation de confidentialité, la mission doit être refusée.
- 2.3 La détention d'informations confidentielles peut créer un conflit insolvable lorsque la communication desdites informations constitue un manquement au devoir de confidentialité initial, mais le défaut de communication d'informations utiles à un mandant ou la non utilisation de ces dernières dans l'avantage du mandant, peut entraîner une réclamation pour négligence ou rupture de contrat.
- 2.4 L'obligation de confidentialité concerne non seulement les clients avec lesquels il existe une relation professionnelle rémunérée mais également les clients antérieurs et potentiels. Il s'agit d'une obligation permanente et continue envers le client. Avec le temps, l'utilité potentielle des informations détenues et la possibilité de naissance d'un conflit diminueront, mais il n'existe pas de période pré-établie à laquelle se référer pour juger si le devoir de confidentialité peut encore entraîner un conflit avec une obligation générale dans le cadre d'une mission ultérieure. La nature et l'étendue des informations détenues seront déterminantes pour pouvoir traiter avec un autre client, mais les caractéristiques de la prestation initiale, le temps écoulé depuis son

exécution et le maintien d'une forme de 'contrat' avec le mandant initial seront tous autant d'éléments à prendre en compte.

- 2.5 Par exemple, si la Société A demande à un évaluateur ou une *entreprise affiliée* de la conseiller sur l'éventuel rachat de la Société B, ledit évaluateur ou ladite *entreprise* affiliée vérifiera minutieusement si une mission a été conduite précédemment pour la Société B. Si l'on considère que la nature ou la date de toute prestation antérieure avec la société B permet l'acceptation d'une nouvelle mission, alors une note de diligence devra être incluse dans le dossier pour rappeler la raison de cette décision. Cependant, si l'on considère qu'il y a conflit d'intérêts avec la prestation antérieure pour la Société B, alors la nouvelle mission (pour la Société A) pourra être refusée sans motivation.
- 2.6 L'obligation de confidentialité s'étend également pour toute référence à des transactions dans des *rapports* où l'obligation de confidentialité s'applique.

3. Risques pour l'indépendance et l'objectivité

- 3.1 Il serait impossible de dresser une liste définitive des situations dans lesquelles l'indépendance ou l'objectivité d'un évaluateur peuvent être mises en cause. Cependant, on trouvera ci-après quelques exemples de situations où il sera souvent nécessaire à l'évaluateur, de prévoir une information appropriée voire de se retirer de la mission s'il considère que tout conflit pouvant survenir ne pourra être résolu de manière satisfaisante.

- intervention pour le compte de l'acquéreur et du vendeur d'un bien immobilier dans la même opération;
- intervention pour le compte de deux ou plusieurs parties concurrentes dans le cadre d'une même affaire;
- *évaluation* pour le compte du prêteur alors que des conseils sont également fournis à l'emprunteur;
- *évaluation* d'un bien immobilier préalablement évalué pour un autre mandant;
- *évaluation* pour le compte d'un tiers, sachant que l'*entreprise* à laquelle appartient le *membre* a, avec ce mandant, une autre relation rémunérée;
- *évaluation* des intérêts des deux parties à une opération de prise à bail.

- 3.2 Les mesures dans lesquelles les cas énumérés ci-dessus peuvent compromettre l'obligation primordiale d'un évaluateur d'agir avec indépendance et objectivité dépendent des caractéristiques propres à chaque situation, notamment de la finalité de l'*évaluation*, des objectifs du mandant ou de la possibilité de gérer des conflits au moyen d'une information ou de la mise en place de « murailles de Chine ». L'intérêt

de toute *tierce partie* dans l'évaluation et la confiance qu'elle est susceptible de lui accorder seront aussi dûment pris en compte. En cas de doute sur son aptitude à éviter ou gérer un quelconque facteur de risque pour son indépendance, l'évaluateur doit refuser la mission.

4. Gestion d'un conflit d'intérêts

- 4.1 Les évaluateurs et les *entreprises* auxquelles ils appartiennent sont tenus d'identifier tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans le cadre de leurs activités et être assurés qu'eux-mêmes ou leur *entreprise* seront réellement en mesure de gérer le conflit potentiel dans le futur. Cela peut se faire de deux manières :
- 1 par une note de réserve appropriée adressée aux parties intéressées si le conflit résulte de l'intérêt personnel de l'évaluateur dans le *bien immobilier* concerné, ou
 - 2 en créant une « muraille de Chine » entre les intervenants agissants pour les clients respectifs, si le conflit résulte d'un problème de loyauté entre différents mandants.
- 4.2 Fondamentalement, une des trois lignes de conduites suivantes peut être suivie :
- 1 S'il est établi qu'un conflit insoluble existe, la mission devra être refusée ;
 - 2 Le conflit potentiel est dénoncé par écrit au (x) client (s), les parties recherchent un accord et précisent la manière de le gérer, et cet accord est confirmé par écrit;
 - 3 Si le conflit ou le conflit potentiel est lié à d'anciens mandants, il faut les informer (*par écrit*) de la situation actuelle et leur demander de confirmer qu'ils ne s'opposent pas à ce que l'évaluateur ou l'*entreprise* de l'évaluateur intervienne.
- 4.3 Dans tous les cas, il incombe cependant à l'évaluateur ou à l'*entreprise* de déterminer s'il existe un conflit insoluble ou non.
- 4.4 Quand un conflit existant ou potentiel est identifié, l'évaluateur doit s'interroger sur le fait d'accepter ou non la mission. Rien ne stipule qu'il ne peut accepter la mission dès lors qu'il est reconnu que le conflit existant ou potentiel n'est pas lié au client ou peut être effectivement géré.
- 4.5 En cas d'acceptation de la mission comme indiqué au paragraphe 4.2.2 de la présente Annexe, il sera nécessaire d'obtenir l'accord du mandant sur les propositions de gestion du conflit en lui révélant, sous réserve des recommandations objet du paragraphe 2 de la présente Annexe, la

possibilité et la nature du conflit, les circonstances l'entourant et tout autre fait pertinent.

- 4.6 En choisissant d'expliquer et de rechercher un accord sur les propositions de gestion du conflit, l'évaluateur doit prendre en compte l'importance ou la nature du mandat ou du mandat potentiel. Il sera plus facile pour une grande *entreprise* cliente de donner un consentement éclairé que pour une structure de petite taille ou pour une personne faisant rarement appel aux services de professionnels. Si l'évaluateur a une raison de croire qu'un client potentiel n'a probablement pas une connaissance suffisante des questions concernées pour prendre une décision informée, sur les conséquences de tout conflit potentiel ou sur les propositions de l'évaluateur pour gérer ledit conflit, l'évaluateur devra refuser la mission ou recommander au mandat potentiel de consulter un autre professionnel, tel qu'un avocat ou un comptable à propos de la situation.

5. Tierces parties

- 5.1 En cas d'obligation de diligence envers une *tierce partie*, l'évaluateur doit signaler, sans délai et par écrit, tout intérêt que lui ou son *entreprise* tire de sa désignation au-delà des commissions ou honoraires habituels. Dans de nombreux cas, les tierces parties fondent leur décision sur les *évaluations* ainsi conduites et s'il existe un conflit d'intérêts important, entre un évaluateur ou son *entreprise* et le mandat ou le bien immobilier, ledit conflit doit être révélé à la ou les tierce(s) partie(s). Dans les cas où la ou les tierce(s) partie(s) sont identifiables dès le départ et compte tenu de l'obligation de divulgation immédiate, celle-ci doit avoir lieu avant la conduite de l'*évaluation*, afin de donner à la ou les tierce(s) partie(s) l'opportunité de refuser la désignation de l'évaluateur si elle estime que son indépendance et son objectivité sont compromises.
- 5.2 Toutefois, dans bien des cas, les tierces parties sont constituées par un groupe d'individus, par exemple, les actionnaires d'une société. Une divulgation à l'ensemble des tierces parties intéressées avant tout commencement de la mission serait clairement impossible ou difficilement applicable. Dans ce cas, le conflit d'intérêts pourra être mentionné dans le *rapport* ou tout autre support y faisant référence. La responsabilité incombant à l'évaluateur est alors d'autant plus forte qu'il devra en effet se demander, avant d'accepter la mission, si les tierces parties, qui fonderont leur décision sur l'*évaluation*, estimeront que toute implication de sa part ne compromet pas outre mesure son objectivité et son indépendance.
- 5.3 Les *évaluations* publiées ou qui dépendent de tierces parties, sont fréquemment soumises à une loi ou à une réglementation, et il existe souvent des stipulations spécifiques qu'un évaluateur doit connaître pour être jugé apte à donner un avis objectif et indépendant. Dans certains cas, les présentes Normes peuvent également imposer des

restrictions ou des conditions particulières aux évaluateurs qui fournissent des conseils en *évaluation* quand ils ont eu une implication envers le bien immobilier ou une partie ayant un intérêt dans ce dernier. Cependant, il n'existe aucun critère spécifique pour la plupart des *évaluations* si bien qu'il incombe aux évaluateurs de s'assurer qu'ils sont informés d'éventuels conflits et autres menaces pouvant mettre en cause leur indépendance et leur objectivité.

« Murailles de Chine »

5.4 La RICS impose des directives strictes sur les conditions minimales à remplir par les *entreprises* concernant la séparation de leurs conseillers intervenant pour le compte de mandants aux intérêts opposés. La « muraille de Chine » ainsi mise en place doit être suffisamment solide pour ne laisser aucune chance à l'information de passer au travers. Les règles en la matière sont particulièrement rigoureuses. Prendre des « mesures raisonnables » pour mettre en place une telle muraille n'est pas suffisant. Par conséquent, une « muraille de Chine » mise en place et acceptée par les mandants concernés doit faire en sorte que :

- les intervenants pour le compte de mandants en conflit d'intérêts ne soient pas les mêmes. A noter que cette condition s'applique également au personnel administratif et autre personnel de soutien ;
- lesdits intervenants ou équipes soient physiquement séparés et qu'ils soient dans des bâtiments différents ou du moins des parties différentes d'un même bâtiment ;
- « l'autre partie » ne puisse à aucun moment accéder à des informations, quel que soit leur mode de conservation ; si ces informations sont sous forme écrite, elles seront placées en sécurité dans des locaux séparés, sous clé, à l'appréciation du responsable de la déontologie ou autre cadre supérieur indépendant au sein de l'*entreprise* ;
- le responsable de la déontologie ou autre cadre supérieur indépendant supervise la mise en place et le maintien de la « muraille de Chine » pendant son utilisation, en adoptant des mesures et contrôles appropriés pour s'assurer de son efficacité ; le responsable de la déontologie ne sera engagé dans aucune des deux missions et il occupera un rang suffisamment élevé au sein de l'*entreprise* pour être en mesure d'opérer en toute liberté ;
- le personnel de l'*entreprise* soit sensibilisé et formé aux principes et pratiques relatifs à la gestion des conflits d'intérêts.

- 5.5 La mise en place de telles « murailles de Chine » implique une importante organisation, leur gestion devant faire partie intégrante de la culture d'une *entreprise*. Il sera par conséquent plus difficile, voire impossible, pour les *entreprises* ou cabinets de petite taille de les mettre en oeuvre.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS2 Contrat d'évaluation

PS2.1 Confirmation des conditions du contrat

Le *membre* doit toujours confirmer au mandant par écrit, avant la livraison de tout *rapport*, les conditions de réalisation de l'*évaluation*. Ces conditions doivent comprendre au minimum ce qui suit :

- a) **l'identification du mandant ;**
- b) **le but de l'évaluation ;**
- c) **l'objet de l'évaluation ;**
- d) **les biens et droits à évaluer ;**
- e) **le type de *bien immobilier* et la façon dont il est utilisé ou classifié par le mandant ;**
- f) **le cadre d'évaluation ;**
- g) **la date d'évaluation ;**
- h) **la dénonciation de tout éventuel conflit d'intérêts ou déclaration relative à l'absence de tout conflit d'intérêts antérieur ;**
- i) **une déclaration relative au statut de l'évaluateur si nécessaire ;**
- j) **lorsque c'est opportun, la devise retenue,**
- k) **toute *hypothèse, hypothèse particulière, réserve, toute instruction ou dérogation particulière* ;**
- l) **l'étendue des investigations à réaliser par l'évaluateur ;**
- m) **la nature et l'origine des informations sur lesquelles l'évaluateur se basera ;**
- n) **les autorisations ou restrictions en matière de publication ;**
- o) **toute limite ou exclusion de responsabilité envers des parties autres que le mandant ;**
- p) **la confirmation de la conformité de l'évaluation aux présentes Normes ;**
- q) **la confirmation que l'évaluateur a les connaissances, les compétences et les informations requises pour procéder de manière compétente à une *évaluation* ;**
- r) **le mode de calcul des honoraires ;**
- s) **lorsque l'entreprise est inscrite en vue d'être régie par la RICS, une référence à la procédure de *l'entreprise* relative au traitement des réclamations, avec mise à disposition d'un exemplaire du règlement correspondant sur demande ;**
- t) **une mention indiquant que la conformité aux normes peut être soumise à un contrôle conformément au Code de conduite et de discipline de la RICS.**

Commentaire

- 1 De plus amples explications concernant la liste des conditions minimales figurent à l'Annexe 2.1.
- 2 Normalement, le *contrat d'évaluation* est considéré comme établi entre

le mandant et l'évaluateur dès lors que les instructions ont été reçues et acceptées, (confirmation initiale des instructions). Cependant, il est admis, que la demande d'évaluation peut varier d'un seul bien immobilier à un *portefeuille* considérable de biens, par conséquent, l'étendue des conditions minimales confirmées dans le *contrat d'évaluation* initial peut également varier.

- 3 Il est essentiel qu'à la fin de l'évaluation, mais avant la remise du *rapport*, tous les éléments de l'étude, justificatifs à l'appui, doivent avoir été portés à la connaissance du mandant. Le mandant a ainsi l'assurance que le *rapport* ne contiendra pas de révision des conditions initiales du *contrat d'évaluation* dont il n'aura pas été informé.
- 4 Les *entreprises* peuvent disposer de formulaires standardisés de *contrats d'évaluation* ou de *contrats d'évaluation* récurrents, qui comprennent plusieurs des conditions minimales exigées dans les présentes pratiques. L'évaluateur peut avoir besoin de modifier ces formulaires en indiquant les points qui seront clarifiés ultérieurement.
- 5 L'évaluateur aura besoin de discuter et de convenir de l'étendue des *investigations* et des *hypothèses* adaptées à la situation ainsi qu'au but de l'évaluation et de s'assurer que toute *hypothèse* ou *hypothèse particulière* qui figurera dans le *rapport* soit consignée dans le *contrat d'évaluation*. Il doit effectuer des *investigations* suffisantes pour mesurer parfaitement l'objet de la mission.
- 6 Comme des conflits peuvent survenir plusieurs années après l'exécution d'une *évaluation*, il est important de s'assurer que les termes du contrat conclu entre les parties sont contenus ou sont référencés, dans un document détaillé.
- 7 Des explications concernant les *hypothèses* applicables à la plupart des *évaluations* figurent à l'Annexe 2.2.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS2.2 Hypothèses particulières

Lorsque des *hypothèses particulières* sont nécessaires pour remettre au mandant une *évaluation* conforme à sa demande, elles doivent être approuvées et confirmées par écrit au mandant avant la délivrance du *rapport*. Des *hypothèses particulières* ne seront retenues que si elles peuvent être considérées comme réalistes, pertinentes et valides compte tenu des circonstances propres à l'évaluation.

Commentaire

- 1 Pour une bonne compréhension par les deux parties de la nature exacte

d'une *hypothèse particulière* convenue, l'évaluateur doit s'assurer qu'elle a été confirmée par écrit au mandant avant la délivrance du rapport.

- 2 L'évaluateur peut inclure dans le rapport certains commentaires ou jugements sur la probabilité de réalisation d'une *hypothèse particulière*. Par exemple, une *hypothèse particulière* qui stipulerait qu'un permis d'aménagement foncier ait été accordé, doit préciser l'impact de toute condition susceptible d'être imposée sur la valeur du bien.
- 3 Si un mandant demande une *évaluation* d'après une *hypothèse particulière* jugée irréaliste par l'évaluateur, la demande devra être déclinée.
- 4 Des explications concernant l'application d'*hypothèses particulières* figurent à l'Annexe 2.3.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS2.3 Contraintes de commercialisation et vente forcée

Chaque fois que l'évaluateur ou le mandant estime qu'une *évaluation* doit prendre en compte une contrainte de commercialisation actuelle ou anticipée les détails de cette contrainte doivent être convenus et spécifiés dans le *contrat d'évaluation*. L'expression « valeur de vente forcée » ne doit pas être employée.

Commentaire

- 1 Si un *bien immobilier* ne peut pas être librement ou convenablement mis sur le marché, cette contrainte aura probablement un effet défavorable sur le prix. Avant d'accepter une mission de conseiller sur l'incidence probable d'une contrainte, l'évaluateur doit déterminer si cette dernière découle d'une caractéristique intrinsèque du *bien immobilier* ou des droits y afférents devant être évalués, ou bien de la situation particulière du mandant.
- 2 Si une contrainte intrinsèque est identifiée et existe à la *date d'évaluation*, il est normalement possible d'estimer son impact sur la valeur. Le *contrat d'évaluation* devra faire état de cette contrainte et préciser que l'*évaluation* sera réalisée sur cette base. Il peut également être utile de fournir une *évaluation* alternative sur la base de l'*hypothèse particulière* selon laquelle la contrainte n'existe pas à la *date d'évaluation*, afin de démontrer son impact.
- 3 Une attention particulière s'impose lorsqu'une contrainte intrinsèque

n'existe pas à la *date d'évaluation* mais est susceptible de découler d'un événement particulier ou d'une série d'événements particuliers. Sinon, le mandant peut demander que l'*évaluation* soit réalisée sur la base d'une contrainte particulière de commercialisation. Dans ce cas, l'*évaluation* sera effectuée sur la base de l'*hypothèse particulière* selon laquelle la contrainte existe à la *date d'évaluation*. La nature exacte de la contrainte ou restriction doit être précisée dans le *contrat d'évaluation*. Il peut également être utile de soumettre une *évaluation* ne tenant pas compte de cette *hypothèse particulière* afin de démontrer l'impact éventuel de la contrainte.

- 4 Il y a vente forcée en cas d'obligation de réalisation d'un bien à une date précise, par exemple, pour lever des fonds ou amortir une dette dans un délai donné. La vente est dite « forcée » car le vendeur est soumis à des facteurs juridiques ou commerciaux extérieurs de sorte que la contrainte temporelle n'est pas un choix de sa part. La nature de ces facteurs extérieurs et les conséquences de la non-conclusion d'une vente sont aussi importantes pour la détermination du prix pouvant être obtenu que le délai dont on dispose. L'évaluateur peut aider le vendeur à déterminer le prix susceptible d'être obtenu en cas de vente forcée, mais il s'agit là d'un jugement commercial et d'une indication de la *valeur subjective d'investissement* pour ce vendeur en particulier. Il ne saurait y avoir de relation entre le prix pouvant être obtenu lors d'une vente forcée et la *valeur vénale* du bien ; une telle *évaluation* ne peut être déterminée à l'avance. En conséquence, même si des conseils peuvent être donnés sur la valeur de réalisation probable dans le cas d'une vente forcée, l'expression « valeur de vente forcée » ne doit pas être employée.
- 5 Une *hypothèse particulière* indiquant simplement une date limite de cession, sans en préciser les raisons ne serait pas une *hypothèse* raisonnable. Sans une bonne compréhension des raisons de la contrainte, l'évaluateur ne peut en déterminer l'impact éventuel sur la possibilité de commercialisation, les négociations de vente et le prix pouvant être obtenu ni fournir des conseils judicieux. De plus amples explications sur les *hypothèses particulières* et les cas de vente forcée figurent à l'Annexe 2.3.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS2.4 Informations limitées

Lorsqu'il est demandé à un évaluateur de réaliser une *évaluation* sur la base d'informations limitées, la nature de ces limites doit être convenue et leurs répercussions éventuelles sur l'*évaluation* doivent être confirmées par écrit au mandant, avant la délivrance du *rapport d'évaluation*.

Commentaire

- 1 Un mandant peut demander une mission restreinte ; ainsi, des délais Réduits pour l'élaboration d'un *rapport* peuvent empêcher d'établir des faits qui seraient normalement vérifiés lors de la *visite* ou lors de la conduite des diligences habituelles. Le mandant peut également solliciter une intervention basée sur un modèle d'*évaluation* automatisé (MEA).
- 2 Un mandant peut parfois demander ce type de service, mais il est du Devoir de l'évaluateur de discuter des exigences et des besoins du mandant avant l'élaboration du *rapport*. Ces types de missions sont souvent appelés *évaluations* « de passage (drive by) », « sur pièces (desktop)» ou « de *visite* extérieure (pavement) ».
- 3 L'évaluateur doit déterminer si les limites imposées sont raisonnables eu égard au but de l'*évaluation*. L'évaluateur peut accepter la mission sous réserve de certaines conditions, par exemple, que l'*évaluation* ne soit pas publiée ou divulguée à des tierces parties.
- 4 Si l'évaluateur considère qu'il n'est pas possible de fournir une *évaluation*, même sur une base limitée, l'instruction devra être déclinée.
- 5 L'évaluateur doit indiquer clairement, lors de l'acceptation de sa mission, que la nature des limites imposées, toute *hypothèse* en découlant, et l'impact sur l'exactitude de l'*évaluation* seront mentionnés dans le *rapport*. (Voir également la section PS 6, *Rapports d'évaluation*.)

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS2.5 Réévaluation sans visite

Une réévaluation sans nouvelle *visite* d'un *bien immobilier* auparavant évalué par l'évaluateur ou sa société, ne doit pas être effectuée, à moins que l'évaluateur soit assuré qu'il n'y a pas eu de changement des caractéristiques physiques dudit *bien immobilier* ou de la nature de son emplacement, depuis la dernière *visite*.

Commentaire

- 1 Les mandants peuvent avoir besoin d'une mise à jour régulière de l'*évaluation* de leur *bien immobilier* sans qu'une nouvelle *visite* s'impose à chaque fois. Une *réévaluation* peut être dans ce cas réalisée sous réserve que les évaluateurs aient auparavant visité le *bien*

immobilier et que le mandant ait confirmé l'absence de changement important concernant les caractéristiques physiques dudit *bien* et le secteur où il se trouve. Le *contrat d'évaluation* doit préciser qu'une telle *hypothèse* sera retenue.

- 2 L'évaluateur doit obtenir du mandant des informations sur l'évolution du revenu locatif des *immeubles* de placement et tout autre changement important concernant les caractéristiques autres que physiques de chaque *bien immobilier*, telles que les conditions de location à bail, permis de construire, mises en demeure, etc.
- 3 Si le mandant indique que des changements importants ont eu lieu ou si l'évaluateur sait, par ailleurs, que de tels changements ont pu se produire, l'évaluateur doit visiter le *bien immobilier*. Quels que soient les changements éventuels dont ledit *bien immobilier* a fait l'objet, l'intervalle entre les *visites* relève de l'appréciation de l'*évaluateur* en sa qualité de professionnel, qui, entre autres facteurs, prendra en considération la nature et l'emplacement du *bien*.
- 4 L'évaluateur peut décider qu'il est inopportun de réaliser une réévaluation sans nouvelle *visite* en raison de changements matériels importants, du temps écoulé ou d'autres motifs. Il peut tout de même accepter ce type de mission à condition que le mandant confirme par écrit, avant la délivrance du *rapport*, qu'une telle *évaluation* a été demandée uniquement pour des besoins internes et qu'elle ne sera pas communiquée à des tiers. Une telle demande doit être consignée sans ambiguïté aucune dans le *rapport* avec mention expresse de non-publication de ce dernier.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS2.6 Examens critiques

Un évaluateur ne pourra procéder à l'examen critique d'une *évaluation* préparée par un autre évaluateur et destinée à être divulguée ou publiée que s'il est en possession de l'ensemble des faits et informations sur lesquels le premier évaluateur s'est fondé.

Commentaire

- 1 Cette pratique s'applique dans les cas où un évaluateur a eu communication d'un *rapport d'évaluation* préparé par un autre évaluateur dans le but d'effectuer un examen critique pouvant être utilisé par le mandant pour contester publiquement l'*évaluation* d'origine. Par exemple, une partie à une offre publique d'achat hostile peut demander un contre-*rapport* faisant la critique de l'*évaluation*

commandée par la partie adverse au lieu de produire une *évaluation* indépendante distincte.

- 2 Le second évaluateur doit avoir pleinement connaissance de la mission du premier évaluateur et être en possession des mêmes faits que ce dernier pour qu'un tel examen ne risque pas d'induire sérieusement en erreur les tierces parties et de porter indûment préjudice à la réputation du premier évaluateur.
- 3 Il convient de faire clairement la distinction entre un examen critique d'une *évaluation* et une vérification d'une *évaluation* ou une *évaluation* indépendante d'un *bien immobilier* faisant partie d'un *rapport* effectué par un autre évaluateur.
- 4 Les *membres* peuvent être amenés à intervenir dans l'examen de dossiers, la vérification de méthodes, l'analyse des informations fournies à l'appui d'*évaluations* (y compris pour des *évaluations* d'un échantillon de biens immobiliers sélectionnés) ou à engager des discussions avec d'autres évaluateurs au sujet de l'approche adoptée pour une *évaluation*. Toutefois, si un tel examen est destiné à des fins autres qu'un usage interne par le mandant, les *membres* sont tenus de faire preuve d'une grande prudence avant d'autoriser la mention de leur prestation dans tout document ou circulaire devant être publié.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTEUR DU 01/04/2010

Annexe 2.1

Etablissement des conditions du contrat d'évaluation

1. Introduction

- 1.1 Il y a de nombreuses raisons pour lesquelles des mandants peuvent demander des *évaluations* ; de même, l'éventail de leurs connaissances est très large : certains ont une maîtrise parfaite du marché *immobilier* alors que d'autres connaissent mal le marché, les termes employés et les concepts adoptés par les évaluateurs.
- 1.2 Les *membres* doivent veiller à bien cerner les besoins et exigences du mandant et savoir que, dans certains cas, ils devront peut-être aider ce dernier à choisir les conseils les plus adaptés à la situation. Même dans les circonstances les plus inhabituelles, il est généralement possible d'offrir à un mandant des conseils appropriés en conformité avec les présentes Normes, en émettant, par exemple, des *hypothèses particulières* appropriées.
- 1.3 Les *membres* peuvent établir des listes de questions à poser ou de points à aborder avec les mandants, sachant que les réponses peuvent influencer leurs *investigations* et *rapports* ultérieurs. Dans tous les cas, les documents du *membre* doivent indiquer clairement ce qui a été convenu et consigner les raisons de toute limite, *hypothèse particulière* ou *dérogation*.
- 1.4 Les *membres* doivent tenir compte de toute exigence de leur police d'assurance de responsabilité professionnelle et, en cas de doute, consulter leur assureur avant d'accepter une mission.

2. Conditions minimales du contrat d'évaluation

Les titres de la première colonne du présent tableau sont identiques à ceux figurant à la section PS 2.1.

Point	Commentaire
(a) Identification du mandant	<p>Les <i>membres</i> sont souvent saisis de demandes d'<i>évaluation</i> par des représentants du mandant ; ils doivent donc veiller à ce que le mandant soit correctement identifié. C'est notamment le cas lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none">• la demande est soumise par les <i>directeurs</i> d'une société, qui est en fait le mandant – les <i>directeurs</i>

	<p>ayant un statut juridique distinct ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • une <i>évaluation</i> est demandée pour les besoins d'un prêt et, même s'il est commandé par l'emprunteur, le <i>rapport</i> peut être destiné au prêteur, le véritable mandant.
(b) But de l'évaluation	<p>Des <i>évaluations</i> peuvent être demandées à des fins multiples et l'évaluateur doit disposer de ces informations afin d'adopter la bonne <i>base d'évaluation</i>.</p> <p>Si le mandant refuse de révéler le but de l'<i>évaluation</i>, le <i>membre</i> devra, s'il est disposé à la réaliser, informer par écrit le mandant que ce refus sera mentionné dans le <i>rapport</i>. Dans ce cas, le <i>rapport</i> ne saurait être publié ou divulgué à des <i>tierces parties</i>.</p> <p>En cas de demande d'<i>évaluation</i> répondant à des critères inhabituels, le <i>contrat d'évaluation</i> doit stipuler qu'elle ne doit pas être utilisée à des fins autres que celles convenues à l'origine avec le mandant.</p>
(c) Objet de l'évaluation	<p>Lorsque l'<i>évaluation</i> concerne un seul <i>bien immobilier</i>, l'identification de ce dernier sera généralement très simple. Cependant des complications peuvent survenir, par exemple, lorsque qu'il n'y a pas de limites clairement définies. L'évaluateur doit veiller à ce que ces points soient élucidés avant la production du <i>rapport</i>.</p> <p>Lorsque l'<i>évaluation</i> concerne plusieurs <i>biens immobiliers</i> ou un <i>portefeuille</i> de biens, la <i>fiche explicative</i> GN3 donne des conseils sur l'identification desdits <i>biens</i>.</p> <p>Sauf si on évalue des droits immobiliers faisant partie d'une entité d'exploitation, on exclut habituellement de l'<i>évaluation</i>, le mobilier commercial, les machines, l'ameublement et autres équipements, sachant que cela doit également être précisé avec le mandant. La <i>fiche explicative</i> GN1 donne des conseils sur les <i>évaluations</i> commerciales et des fonds de commerce (goodwill)</p> <p>Dans le cas d'un <i>bien immobilier</i> loué, il peut être nécessaire d'identifier toute amélioration apportée par le locataire et d'établir clairement s'il convient de tenir compte ou non de ces améliorations lors du renouvellement ou de la révision du bail, voire si elles peuvent donner lieu à une demande d'indemnisation de la part du locataire lorsque ce dernier donnera son congé.</p>

	<p>Il sera nécessaire de convenir avec le mandant de tout élément des <i>Installations techniques et équipements</i> à évaluer séparément. La <i>fiche explicative</i> GN2 donne des conseils sur l'identification des Installations techniques et machines.</p> <p>En cas d'<i>évaluation</i> en parallèle des <i>Installations techniques et équipements</i> d'une part et des droits fonciers de l'autre, l'évaluateur des <i>Installations techniques et équipements</i> devra se concerter avec celui des droits fonciers afin de s'assurer que des éléments ne soient ni omis ni répétés dans l'<i>évaluation</i>.</p>
(d) Droits à évaluer	Il convient de ne jamais oublier que l' <i>évaluation</i> porte sur une propriété particulière ou des droits particuliers dans un <i>bien immobilier</i> . Le <i>membre</i> doit convenir avec le mandant des droits devant être évalués.
(e) Type de bien immobilier ; son affectation ou classification par le mandant	<p>Compte tenu de la diversité des méthodes et <i>hypothèses d'évaluation</i> applicables aux différents types de <i>biens immobiliers</i>, il est important que le <i>membre</i> s'assure non seulement du type de <i>bien immobilier</i> concerné, mais également de son affectation ou de sa classification par le mandant.</p> <p>Exemples des différentes classes et catégories de <i>biens immobiliers</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● biens détenus en propre ou pris à bail ; ● occupés par le propriétaire ; ● détenus à titre de placement ; ● <i>immeubles spécialisés</i> ; ● <i>immeubles</i> détenus à des fins spécifiques (terrains contenant des minerais ou installations de gestion des déchets). <p>Le contrat doit également préciser la présentation à adopter pour l'<i>évaluation</i> des <i>portefeuilles</i>. La <i>fiche explicative</i> GN3 fournit des conseils sur ce point.</p>
(f) <i>Cadre d'évaluation</i>	Le <i>membre</i> doit indiquer la ou les bases d' <i>évaluation</i> qui seront retenues. A certaines fins ou pour certaines catégories de biens immobiliers, les présentes pratiques prévoient l'utilisation de bases d' <i>évaluation</i> spécifiques. Dans d'autres cas, la base à adopter relève de l'appréciation des <i>membres</i> en leur qualité de professionnels.
(g) <i>Date d'évaluation</i>	La <i>date d'évaluation</i> devra être convenue avec le

	mandant. Une date précise doit être arrêtée car l'adoption de la <i>date du rapport</i> n'est pas une <i>hypothèse acceptable</i>
(h) Révélation de tout éventuel conflit d'intérêts ou déclaration relative à l'absence de tout conflit d'intérêts antérieur	<p>Lors de l'examen de tout conflit d'intérêts passé, actuel ou futur, l'évaluateur se conformera aux exigences de la section PS1.</p> <p>En l'absence de conflit d'intérêts antérieur, il doit insérer une déclaration à cet effet.</p>
(i) Déclaration relative au statut de l'évaluateur si nécessaire	<p>Dans certains cas, l'évaluateur peut être tenu d'indiquer s'il agit en qualité d'<i>évaluateur interne</i> ou d'<i>évaluateur externe</i>.</p> <p>Lorsque l'évaluateur est tenu de se conformer à des conditions d'indépendance complémentaires, les dispositions de la section PS 1.7 sont applicables.</p> <p>Dans certains Etats, les Normes des Associations Nationales peuvent exiger que certaines informations soient révélées dans le <i>contrat d'évaluation</i>. L'évaluateur doit également préciser que des informations supplémentaires concernant son statut, comme indiqué plus haut, peuvent être incluses dans le <i>rapport</i>. (Voir Annexe 5.1(i).)</p>
(j) Devise retenue, le cas échéant	Si l' <i>évaluation</i> doit être convertie dans une devise autre que celle du <i>pays</i> dans lequel le <i>bien immobilier</i> est situé, le taux de change retenu devra faire l'objet d'un accord.
(k) <i>Hypothèse, hypothèse particulière, réserve, instruction ou dérogation particulière</i>	<p>Il est très rare qu'une <i>évaluation</i> ne retienne aucune <i>hypothèse</i> explicite ou implicite. Même si ces <i>hypothèses</i> sont celles généralement admises pour des <i>évaluations</i> de ce type, le mandant doit être informé que l'évaluateur établira son <i>rapport d'évaluation</i> sur cette base.</p> <p>Nombre d'<i>hypothèses</i> sont émises pour limiter la responsabilité de l'évaluateur lorsqu'une <i>investigation</i> complète n'est pas possible dans le contexte de la mission. Sauf notification au mandant et acceptation préalable par ce dernier, elles n'ont aucune portée juridique.</p> <p>De plus amples explications concernant les <i>hypothèses</i> et les <i>hypothèses particulières</i> figurent aux Annexes 2.2 et 2.3.</p> <p>Le <i>membre</i> doit mentionner toute <i>dérogation</i> aux</p>

	<i>principes</i> qu'il juge nécessaire et justifiée compte tenu des circonstances. (Voir Section PS 1.3, <i>Dérogations aux principes</i> .)
(l) Etendue des investigations de l'évaluateur	<p>L'étendue des investigations de l'évaluateur est abordée à la section PS 5 (<i>Investigations</i>). Pour éviter toute confusion, l'évaluateur doit fixer avec le mandant ou, du moins, indiquer à ce dernier, son champ d'intervention et définir l'étendue de ses obligations relatives à l'obtention ou la vérification d'informations pouvant être importantes.</p> <p>Si le mandant souhaite restreindre l'étendue des <i>investigations</i> de l'évaluateur, les dispositions de la section PS 2.3 s'appliqueront.</p>
(m) Nature et origine des informations sur lesquelles l'évaluateur fondera sa décision	Si le mandant fournit des informations relatives au <i>bien immobilier</i> ou demande à l'évaluateur de les obtenir auprès d'une <i>tierce partie</i> , une mention précisant que l'évaluateur peut se fonder en toute sécurité sur ces informations devra être consignée dans le <i>contrat d'évaluation</i> .
(n) Autorisation de publication	Les <i>membres</i> doivent préciser dans le <i>contrat d'évaluation</i> que toute reproduction ou référence à l' <i>évaluation</i> ou au <i>rapport</i> sont soumises à leur autorisation préalable. Voir section PS 5.11 pour de plus amples informations.
(o) Limites ou exclusion de responsabilité envers des parties autres que le mandant	<p>Les limites n'ont d'effet que si elles sont préalablement notifiées au mandant.</p> <p>Le <i>membre</i> ne doit pas oublier qu'une assurance de responsabilité civile professionnelle couvrant les plaintes pour négligence peut exiger que l'évaluateur ait des qualifications spécifiques et inclure certaines clauses limitatives dans chaque <i>rapport</i> et <i>évaluation</i>. Si tel est le cas, les termes appropriés doivent être repris sauf acceptation par la compagnie d'assurance soit d'une modification, soit d'une <i>dérogation</i> totale.</p> <p>Certaines <i>évaluations</i> sont faites dans certains contextes d'<i>évaluation</i> où l'exclusion de la responsabilité civile est interdite par la loi ou inacceptable pour le mandant ou un organisme de réglementation externe. Le plus souvent, il est préférable d'exclure toute limitation de responsabilité, plutôt que d'insérer une clause particulière étendant expressément la responsabilité à un groupe ou une catégorie précise de tierces parties. Cette question est laissée à l'appréciation commerciale du <i>membre</i>.</p>

	<p>Quand le mandant est un prêteur, ce dernier peut faire partie d'un consortium de prêt, ou peut revendre des tranches dudit prêt à d'autres établissements s'il a accordé un prêt sur un bien immobilier. Même si la clause de limitation de responsabilité civile offre une certaine protection, les évaluateurs peuvent ainsi être exposés au risque d'une obligation de diligence envers des tierces parties inconnues. Il peut être par conséquent prudent pour les évaluateurs, et particulièrement dans le cas d'évaluations destinées à des prêts portant sur des biens immobiliers à usage commercial, d'ajouter à la clause de limitation habituelle une mention selon laquelle, en cas de proposition de placement du prêt sur le bien immobilier concerné dans un consortium, le mandant doit en informer l'évaluateur dans le but de convenir avec lui de sa responsabilité vis-à-vis des autres parties désignées.</p>
<p>(p) Confirmation que l'évaluation sera réalisée en accord avec les présentes Normes</p>	<p>Les Normes doivent être désignées sous leur appellation complète : Normes d'Evaluation de la RICS, sixième édition. Cette confirmation comprendra toutes les mentions requises aux termes de la section PS 1.1.8.</p> <p>En cas de <i>dérogations</i> convenues aux Normes, elles devront être mentionnées dans cette confirmation mais les détails seront précisés dans les informations requises en vertu du point (k) ci-dessus.</p>
<p>(q) Confirmation que l'évaluateur a les connaissances, les compétences et les informations requises pour procéder convenablement à une évaluation</p>	<p>Cette déclaration peut se limiter à une confirmation selon laquelle l'évaluateur possède des connaissances à jour suffisantes sur le marché local, national et international (selon les besoins), ainsi que les compétences et informations requises pour procéder convenablement à une évaluation. Cette déclaration n'a pas à être détaillée. Si les dispositions du PS 1.5.1 et PS 1.5.2 s'appliquent, il convient de faire une déclaration appropriée.</p>
<p>(r) Mode de calcul des honoraires</p>	<p>Le montant des honoraires doit être fixé avec le mandant, sauf s'il existe un barème établi par un organisme extérieur auquel les deux parties doivent se soumettre. La RICS ne publie aucun barème d'honoraires recommandés.</p>
<p>(s) Lorsque l'entreprise est inscrite en vue d'être régie par la RICS, sa procédure de traitement des</p>	<p>Cette condition est destinée à souligner la nécessité, pour les entreprises inscrites en vue d'être régies par la RICS, de respecter la règle 7 du Code de conduite des entreprises élaboré par la RICS.</p>

<p>réclamations avec mise à disposition d'un exemplaire du règlement correspondant sur demande.</p>	
<p>(t) Mention indiquant que l'évaluation peut être soumise à un contrôle conformément au code de Conduite et de discipline de la RICS</p>	<p>L'objet de cette mention est d'attirer l'attention du mandant sur l'éventualité d'un contrôle de conformité de l'évaluation aux présentes Normes.</p> <p>Des indications sur les modalités du régime de contrôle, dont les questions relatives à la confidentialité, sont disponibles à l'adresse suivante : www.rics.org.</p>

(01/03/2010) VALIDE A COMPTEUR DU 01/04/2010

Annexe 2.2

Hypothèses

1. Introduction

- 1.1 Une *hypothèse* est une supposition tenue pour vraie. Il peut s'agir de faits, conditions ou situations pouvant avoir un effet sur l'objet ou l'approche d'une *évaluation* qui, par convention, n'ont pas à être vérifiés par l'évaluateur dans le cadre du processus d'*évaluation*. Des *hypothèses* peuvent être émises lorsqu'il semble raisonnable pour l'évaluateur d'admettre qu'une chose est vraie sans devoir procéder à une *investigation* spécifique.
- 1.2 Une *hypothèse* est souvent liée à une limitation du champ des *Investigations* ou enquêtes devant être menées par l'évaluateur. Par conséquent, les *hypothèses* susceptibles d'être intégrées dans le *rapport* doivent être convenues avec le mandant et figurer dans le contrat d'*évaluation*.
- 1.3 La définition de la valeur vénale (voir PS 3.2) intègre également diverses *hypothèses*, la présente Annexe traite donc des autres *hypothèses* que les *membres* peuvent souhaiter émettre.
- 1.4 Si, suite à une *visite* ou à une *investigation*, l'évaluateur estime qu'une *hypothèse* convenue préalablement avec le mandant se révèle inappropriée ou doit être considérée comme une *hypothèse* particulière, la révision desdites *hypothèses* et approches doit être discutée avec le mandant avant la conclusion de l'*évaluation* et la livraison du *rapport*.

2. Indications concernant les hypothèses

Les conseils ci-dessous renvoient aux *hypothèses* suivantes :

- (a) Titre de propriété
- (b) Etat des bâtiments
- (c) Services généraux
- (d) Aménagement (Zonage)
- (e) Pollution et substances dangereuses
- (f) Facteurs liés à l'environnement
- (g) Durabilité

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive et il convient d'identifier soigneusement toute *hypothèse* devant être éventuellement retenue pour satisfaire une instruction particulière. Il n'existe pas d'*hypothèse* « standard » que l'on peut s'abstenir de mentionner.

(a) Titre de propriété

L'évaluateur doit disposer d'informations sur les principales données relatives aux droits liés à un bien à évaluer. Il peut s'agir d'un dossier de synthèse fourni par le mandant ou une *tierce partie*, ou de copies des documents de référence. Toutefois, sauf remise d'un *rapport* détaillé et à jour sur le titre de propriété par le conseil du mandant, l'évaluateur précisera les informations sur lesquelles il s'est fondé et les *hypothèses* émises ; par exemple, outre les éléments d'information fournis, l'*hypothèse* selon laquelle aucune charge ne grève le titre de propriété.

Afin d'aider le mandant dans le cadre d'une *évaluation* ou d'une estimation, l'évaluateur peut avoir à émettre des *hypothèses* quant à l'interprétation d'actes authentiques. L'interprétation finale d'actes authentiques relève, toutefois, de la compétence d'un conseil ; aussi l'évaluateur indiquera que les *hypothèses* émises doivent être vérifiées par les conseillers juridiques du mandant et qu'il décline toute responsabilité concernant l'interprétation exacte du titre de propriété du mandant. A défaut, l'évaluateur assumera les mêmes responsabilités que celles imposées par la loi à un conseil compétent donnant un avis juridique explicite ou implicite.

(b) Etat des bâtiments

Quelle que soit sa compétence en la matière, un évaluateur ne doit normalement pas procéder à une étude des bâtiments visant à évaluer en détail leurs désordres ou leur mauvais état. Il ne saurait, cependant, ignorer les désordres apparents susceptibles d'avoir un impact sur la valeur, sauf adoption d'une *hypothèse* particulière à cet effet. L'évaluateur indiquera clairement que la *visite* n'a pas pour objet une étude technique de l'état du bâtiment et fixera les limites de sa responsabilité concernant les *investigations* et commentaires sur la structure ou les désordres éventuels. Il pourra également être indiqué qu'une *hypothèse* pourra être retenue selon laquelle le(s) bâtiment(s) est/sont en bon état, à l'exception d'éventuels désordres expressément relevés.

(c) Services généraux

L'existence et le bon fonctionnement des services généraux et des *installations techniques et équipements* connexes auront souvent un impact considérable sur la valeur du bien. Une *investigation* détaillée ne s'inscrit normalement pas dans le champ de l'*évaluation* si bien que l'évaluateur devra déterminer les sources d'information disponibles et leur degré de fiabilité dans le cadre de l'*évaluation*. On prend d'ordinaire pour *hypothèse* que les services généraux et tout système de commande ou logiciel associé sont en état de marche ou exempts de défaut.

(d) Aménagement (Zonage)

L'évaluateur doit déterminer si le bien immobilier dispose des autorisations réglementaires nécessaires pour les bâtiments et l'usage actuel et s'il existe des règlements ou projets de règlements d'organismes officiels susceptibles

d'avoir un impact positif ou négatif sur la valeur du bien. Ces informations seront souvent facilement disponibles mais, dans certains cas, l'obtention des éléments définitifs peut engendrer des retards ou des frais. L'évaluateur spécifiera quelles *investigations* seront proposées ou quelles *hypothèses* seront émises en cas d'impossibilité de vérification des informations dans le contexte de l'*évaluation*.

(e) Pollution et substances dangereuses

Un évaluateur n'a normalement pas compétence pour fournir des conseils sur la nature ou les risques liés à une pollution ou à des substances dangereuses, ni sur les frais engendrés par leur élimination. Toutefois, lorsque des évaluateurs ont une connaissance préalable du secteur et une expérience du type de bien immobilier évalué, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'ils soumettent des commentaires sur le risque potentiel de pollution et son impact éventuel sur la valeur et la possibilité de commercialisation du bien. L'évaluateur précisera donc les limites des *investigations* qu'il a effectuées et de toute source d'information ou *hypothèse* sur lesquelles il se fondera.

De plus amples explications concernant la pollution figurent dans la publication de la RICS intitulée « Contamination, the environment and sustainability: their implications for chartered surveyors (3rd edition) » [Contamination, environnement et développement durable : leurs implications pour les Chartered Surveyors (3^{ème} édition)]

(f) Facteurs liés à l'environnement

Certains biens pourront être affectés par des facteurs environnementaux, qu'ils soient propres au bien immobilier lui-même ou au milieu environnant, qui pourront avoir un impact sur la valeur dudit bien (ex : ancienne activité minière, risques d'inondation ou câbles électriques). Certes, des commentaires détaillés sur leurs effets ne relèvent normalement pas du domaine de compétence de l'évaluateur, mais leur présence réelle ou potentielle peut souvent être déterminée lors d'une *visite d'évaluation*, par le biais d'une enquête normale ou par une connaissance du secteur. L'évaluateur précisera les limites du champ d'*investigation* et les *hypothèses* qui seront émises en relation avec les facteurs environnementaux.

(g) Développement durable

Au-delà de l'impact environnemental de l'*immeuble* même durant son cycle de vie, les aspects sociaux et environnementaux en matière de développement durable peuvent affecter ses performances.

La RICS propose un espace en ligne consacré au rôle de la RICS dans les projets, les recherches et les événements relatifs au développement durable : www.rics.org/sustainability.

Le document d'information N° 13 « Sustainability and commercial property valuation » (Développement durable et évaluation des immeubles

commerciaux) examine certains des problèmes clés susceptibles de se poser lors des *évaluations* de bâtiments commerciaux.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTE DU 01/04/2010

Annexe 2.3

Hypothèses particulières

1. Introduction

- 1.1 La présente Annexe contient des informations sur les *hypothèses particulières*.
- 1.2 Exemple de situations dans lesquelles il peut être approprié d'émettre des *hypothèses particulières* :
 - Une situation dans le cadre de laquelle une offre qui serait émise par un *acquéreur de convenance* pourrait être raisonnablement envisagée ;
 - Une situation où les droits immobiliers évalués ne peuvent être proposés librement et ouvertement sur le marché ;
 - Une modification antérieure de l'aspect physique d'un bien immobilier dont l'évaluateur doit faire abstraction ;
 - Une modification imminente de l'aspect physique d'un bien immobilier (ex : construction d'un nouveau bâtiment, remise à neuf ou démolition d'un bâtiment existant) ;
 - Une modification anticipée du mode d'occupation ou d'exploitation commerciale du bien immobilier.
- 1.3 Voici quelques exemples d'*hypothèses particulières* :
 - Octroi d'un permis de construire en vue de l'aménagement (y compris un changement d'usage) d'un bien immobilier ;
 - Réalisation d'un bâtiment ou de tout autre projet d'aménagement conformément à un plan et à un cahier des charges défini ;
 - Modification particulière d'un bien immobilier (p. ex : suppression de l'équipement d'exploitation) ;
 - Vacance d'un bien immobilier en réalité occupé à la *date d'évaluation* ;
 - Bien loué pour une période définie alors que le bien est vacant à la *date d'évaluation* ;

- Transaction entre des parties dont une ou plusieurs ont un intérêt particulier dans le bien évalué, sachant que l'association desdits intérêts crée un élément de valeur ajoutée ou « *valeur additionnelle de synergie* ».

2. Evaluations reflétant une contrainte de commercialisation actuelle ou anticipée

2.1 Exemples de caractéristiques intrinsèques d'un bien immobilier pouvant l'empêcher d'être mis sur le marché convenablement ou sans contraintes:

- Contrôle des droits liés à un bien immobilier par une *tierce partie*, dont la coopération n'est pas garantie pour la cession dudit bien ;
- Soumission éventuelle des droits évalués à des servitudes particulières ou à des clauses restrictives empêchant une vente sur le marché ouvert (p. ex : restriction portant sur la cession ou droit de préemption) ;
- Obligation éventuelle à brève échéance d'enlèvement des *Installations techniques et équipements* d'un bien pris à bail, ledit bail étant sur le point d'être dénoncé ou d'expirer.

2.2 Une contrainte de commercialisation ne doit pas être confondue avec une vente forcée. Une contrainte peut entraîner une vente forcée, mais elle peut également exister sans que le propriétaire ne soit obligé de vendre. Il convient par conséquent de prendre les précautions nécessaires dans l'identification et la formulation de toute *hypothèse particulière*.

2.3 Sauf circonstances exceptionnelles, une vente forcée d'un bien Immobilier détenu en toute propriété est susceptible d'avoir lieu seulement dans le cas où le vendeur est passible d'une pénalité financière à défaut de cession dudit bien immobilier dans un délai imparti trop court pour garantir une commercialisation appropriée. L'évaluateur doit avoir une compréhension complète de la nature de la pénalité ou autre contrainte commerciale imposée au vendeur pour donner des conseils judicieux quant à son impact éventuel sur le prix pouvant être obtenu. Etant donné que ce prix reflètera la situation particulière du vendeur, il s'agit d'une estimation de la valeur *subjective d'investissement* plutôt que d'une *évaluation*.

2.4 Il existe une opinion assez répandue mais erronée, que sur un marché difficile ou baissier, les « vendeurs consentants » sont peu nombreux et qu'en conséquence, la plupart des transactions qui s'y déroulent résultent de « ventes forcées ». Ainsi, il peut être demandé aux évaluateurs de fournir à ce titre des conseils sur une vente forcée. Cet argument a peu de valeur car il

suggère que l'évaluateur doit ignorer la réalité du marché. Les commentaires de la valeur vénale indiquent clairement qu'un vendeur consentant aspire à vendre son bien aux meilleures conditions du marché après une commercialisation appropriée, quel que soit le prix. Les évaluateurs doivent veiller à décliner ce type d'instructions en expliquant aux mandants qu'en l'absence de contrainte définie concernant le bien immobilier ou le vendeur, la valeur vénale constitue le principe d'évaluation approprié.

- 2.5 Sur un marché déprimé, nombre d'opérations seront le fait de vendeurs obligés de vendre, tels les liquidateurs et administrateurs judiciaires, mais ces vendeurs sont aussi, généralement, dans l'obligation d'obtenir le meilleur prix dans ces circonstances, et ne peuvent pas imposer de leur propre initiative des conditions ou contraintes de mise sur le marché déraisonnables. Ces ventes se conformeront normalement à la définition de la valeur vénale.

3. Bien immobilier endommagé

- 3.1 Quand un bien immobilier se trouve endommagé, les *hypothèses particulières* peuvent être les suivantes :

- Considérer le bien immobilier comme réhabilité (au vu de la déclaration de sinistre) ;
- Evaluer le terrain après déblaiement et avec obtention supposée du permis de construire pour l'usage existant, ou
- Remise à neuf ou rénovation pour un usage différent dans la perspective de l'obtention des permis de construire nécessaires.

4. Immeuble commercial

- 4.1 Les *hypothèses particulières* applicables à un *immeuble commercial* (voir fiche explicative GN1) peuvent prendre en compte que :

- Les comptes ou registres d'exploitation ne sont pas non disponibles ou ne peuvent pas être pris en compte par un acheteur potentiel ;
- L'*entreprise* est en activité alors qu'elle ne l'est pas ;
- L'*entreprise* est fermée alors qu'elle mène en réalité des activités depuis le bien immobilier ;
- Les *stocks* sont écoulés ou en place quand ce n'est pas le cas ;
- Les licences, autorisations, certificats et/ou permis nécessaires

a l'exécution des activités dans le cadre du bien immobilier sont perdus ou sont menacés ;

- L'activité de l'*entreprise* se poursuit aux conditions actuelles, en considérant le maintien des liens avec le propriétaire pour la fourniture de boissons alcoolisées, machines à sous ou autres marchandises et services ;
- L'*évaluation* reflète le coût minimum de remplacement du potentiel d'utilisation du bien immobilier pour le propriétaire du bien évalué, ce qui peut inclure la marge sur vente en gros de marchandises ou de services.

5. Généralités

- 5.1 Le traitement des modifications et améliorations apportées conformément aux conditions d'une location à bail peut justifier l'adoption d'une *hypothèse particulière*.
- 5.2 L'adoption de certaines de ces *hypothèses particulières* peut nuancer l'application de la définition de valeur vénale. Elles sont le plus souvent appropriées, lorsque le mandant est un établissement de prêt, des *hypothèses particulières* permettant alors d'illustrer l'impact potentiel d'un changement de situation sur la valeur d'un bien immobilier donné en garantie.
- 5.3 En cas d'*évaluations* réalisées en vue de la préparation d'*états financiers*, la base d'*évaluation* exclura toute valeur additionnelle imputable à des *hypothèses particulières*. Toutefois, en cas d'adoption d'une telle *hypothèse particulière*, il doit en être fait mention dans toute référence publiée (Voir section PS 6.13).

PS 3 Cadre d'évaluation

PS 3.1 Cadre d'évaluation

L'évaluateur déterminera le *cadre d'évaluation* approprié à chaque *évaluation* faisant l'objet d'un *rapport*.

Commentaire

- 1 Les présentes Normes fixent le ou les *cadres d'évaluation* pour la plupart des objectifs d'*évaluation* communs.
- 2 Un *cadre d'évaluation* donne les grands principes de calcul utilisés par *évaluation*. Un *cadre d'évaluation* n'est pas l'exposé d'une méthode ; il ne porte pas davantage sur l'état ou la situation de l'*actif* concerné par l'opération envisagée. Un *cadre d'évaluation* indique essentiellement la nature de l'opération présumée, la relation et la motivation des parties ainsi que l'exposition dudit *actif* au marché.
- 3 Il faudra presque toujours assortir le *cadre d'évaluation* d'*hypothèses* appropriées ou d'*hypothèses particulières* sur le statut ou la situation présumés de l'*actif* à la *date d'évaluation*. Parmi les *hypothèses* les plus courantes figure le mode d'occupation ; par exemple, "la valeur vénale d'un actif occupé". Entre autres *hypothèses particulières*, la modification d'un bien immobilier ; par exemple, "la *valeur vénale* dans l'*hypothèse particulière* de travaux considérés comme achevés". On trouvera une description détaillée de l'application d'*hypothèses* et d'*hypothèses particulières* à l'Annexe 2.3.
- 4 Dans la plupart des *évaluations*, il conviendra d'utiliser l'une des bases reconnues dans les Normes Internationales d'*Evaluation* et identifiées dans les présentes Normes, assorties d'*hypothèses* ou d'*hypothèses particulières* nécessaires. La RICS déconseille l'utilisation d'un cadre autre que celui reconnu par les présentes Normes, mais si les *membres* jugent que ce cadre ne convient pas pour une mission particulière, ils devront faire clairement mention du cadre adopté et expliquer dans le *rapport* les raisons de la non application du cadre agréé dans les présentes Normes. Nous rappelons que l'utilisation sans raison valable d'un *cadre d'évaluation* non reconnu ou sur mesure peut entraîner une violation de l'obligation selon laquelle le *rapport d'évaluation* ne doit pas comporter d'ambiguïté ni induire en erreur (voir section PS 6.1).
- 5 Voici les bases d'évaluation reconnues dans les présentes Normes :
 - *Valeur vénale* (voir section PS 3.2)
 - *Valeur locative de marché* (voir section PS 3.3)
 - *Valeur subjective d'investissement* (voir section PS 3.4)
 - *Juste valeur* (voir section PS 3.5)

- 6 La *valeur vénale* est en général la base d'*évaluation* la plus pertinente. Comme elle s'applique à une transaction entre parties indépendantes, opérant en toute liberté sur le marché et qu'elle ignore toute distorsion due à un *prix de convenance* ou à une *valeur additionnelle de synergie*, elle représente le prix le plus probable pouvant être obtenu pour un *bien immobilier* dans un large éventail de situations. La *valeur locative de marché* applique des critères similaires pour l'estimation d'un versement récurrent plutôt que d'une somme en capital.
- 7 Cependant, les *membres* peuvent aussi être saisis de demandes de conseil en *évaluation* d'après des critères différents si bien qu'un autre *cadre d'évaluation* peut se révéler approprié. Un mandant peut ainsi solliciter un conseil sur la valeur, pour lui-même, d'un *bien immobilier* particulier ; autrement dit, l'évaluateur devra prendre en compte des critères propres au mandant en question, plutôt que ceux appliqués sur le marché en général. L'opération reviendra donc à estimer la *valeur subjective d'investissement* du bien immobilier pour ledit mandant. L'évaluateur peut recourir à la notion de *juste valeur* (sauf dans le contexte des IFRS) lorsqu'il doit estimer le prix susceptible d'être juste dans le cadre d'une opération entre deux parties données, sans avoir nécessairement à faire abstraction de critères qui ne seraient pas utilisés sur le marché en général, par exemple, lorsque le *prix de convenance* ou la *valeur additionnelle de synergie* ont une incidence sur le prix.
- 8 Il est important de noter que ces bases d'*évaluation* ne s'excluent pas nécessairement les unes les autres. La *valeur subjective d'investissement* d'un *bien immobilier* pour une partie donnée ou la *juste valeur* d'un *bien immobilier* objet d'une opération entre deux parties données peuvent coïncider avec la *valeur vénale* même en cas d'application de critères différents.
- 9 Comme les bases d'*évaluation* autres que la *valeur vénale* risquent d'aboutir à une valeur qui ne pourrait être obtenue en cas de cession réelle ou de vente sur le marché en général, la Norme internationale d'évaluation 2 (IVS 2) fait obligation à l'évaluateur de distinguer clairement les *hypothèses* différentes ou complémentaires de celles qui seraient pertinentes dans une estimation de la *valeur vénale*. Une section est consacrée sous le titre approprié aux principales *hypothèses* susceptibles de varier par rapport à celles retenues dans une estimation de la *valeur vénale*.

PS3.2 Valeur vénale

Les évaluations basées sur la *valeur vénale* adopteront la définition et la méthodologie de calcul établies par le Conseil international des normes d'évaluation (IVSC).

Définition : Montant estimé auquel un *bien immobilier* est susceptible de s'échanger à la *date d'évaluation* entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

© IVSC 2007

Méthodologie de calcul, telle que publiée dans la Norme internationale d'évaluation 1

3.2 On utilise l'expression *bien immobilier* car les présentes Normes portent sur l'évaluation de ce type de *biens*. Comme les présentes Normes englobent la communication de l'information financière, le terme *actif* peut remplacer l'expression *bien immobilier* pour une application générale de la définition. Chaque élément de la définition a sa propre méthodologie de calcul.

3.2.1 'Le montant estimé ...'

Fait référence au prix exprimé en termes monétaires (généralement dans la devise locale), dû pour le *bien immobilier* concerné dans des conditions de concurrence normales. La *valeur vénale* correspond au prix le plus raisonnable pouvant être obtenu sur le marché à la *date d'évaluation* en respectant la définition de *valeur vénale*. Il s'agit du meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu par le vendeur et du prix le plus avantageux pouvant être raisonnablement obtenu par l'acheteur. Cette estimation exclut en particulier un prix estimé majoré ou minoré par des conditions ou circonstances particulières telles que des clauses peu courantes de financement, de vente et de cession-bail, un traitement particulier ou une concession particulière accordé(e) par toute personne associée à la vente, ou tout élément de prix de convenance.

3.2.2 '... un bien immobilier est susceptible de s'échanger ...'

Indique que la valeur d'un *bien immobilier* est un montant estimé plutôt qu'un prix de vente prédéterminé ou réel. Il s'agit du prix prévisible de marché d'une transaction répondant à tous les autres éléments de la définition de *valeur vénale* telle que conclue à la *date d'évaluation*.

3.2.3 '... à la date d'évaluation ...'

Précise que la *valeur vénale* est établie à une date donnée. Les marchés et la conjecture pouvant évoluer, la valeur estimée peut être incorrecte ou inappropriée à une autre date. Le montant de l'évaluation reflètera la situation et les circonstances réelles du marché à la *date d'évaluation* effective, et non à une date antérieure ou ultérieure. La définition suppose également une signature et une exécution simultanées du contrat de vente

sans aucune modification du prix pouvant être autrement apportée.

3.2.4 ‘... entre un acheteur consentant ...’

Définit un acheteur disposé à acheter mais non contraint à le faire. Cet acheteur n’est ni trop pressé d’acheter ni forcé de le faire à n’importe quel prix. Il se porte acquéreur conformément aux réalités et aux attentes du marché actuel, plutôt que sur un marché supposé ou hypothétique dont l’existence ne peut être prouvée ou anticipée. L’acheteur supposé ne versera pas un prix supérieur à celui exigé par le marché. Le propriétaire actuel du *bien immobilier* fait partie de ceux qui constituent « le marché ». Un évaluateur ne doit pas émettre d’hypothèses irréalistes sur la conjoncture ni supposer une *valeur vénale* supérieure à celle pouvant être raisonnablement obtenue.

3.2.5 ‘... un vendeur consentant ...’

N’est un vendeur ni trop pressé de vendre ou forcé à le faire à n’importe quel prix, ni déterminé à obtenir un prix jugé non raisonnable sur le marché actuel. Le vendeur consentant est disposé à vendre le *bien immobilier* aux conditions du marché pour le meilleur prix pouvant être obtenu sur le marché (libre) après une commercialisation adéquate, quel que soit ce prix. La situation concrète du propriétaire effectif du *bien immobilier* n’est pas prise en compte car le « vendeur consentant » est un propriétaire théorique.

3.2.6 ‘... dans des conditions de concurrence normales ...’

Soit une transaction entre parties n’ayant pas de relation particulière ou spéciale (par exemple : société mère et filiale ou propriétaire et locataire) pouvant entraîner une distorsion du prix par rapport à celui du marché ou le majorer conformément à la notion de *prix de convenance* (voir IVS 2, § 3.8). Une transaction sur la base de la *valeur vénale* est supposée se dérouler entre parties non apparentées, chacune agissant indépendamment.

3.2.7 ‘... après une commercialisation adéquate ...’

Autrement dit, le *bien immobilier* sera mis sur le marché de la manière la plus appropriée en vue de sa cession au meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu conformément à la définition de la *valeur vénale*. La durée de cette mise sur le marché peut varier en fonction de la conjoncture mais elle doit être suffisante pour permettre au *bien immobilier* d’être porté à l’attention d’un nombre adéquat d’acheteurs potentiels. La période de mise sur le marché est supposée intervenir avant la *date d’évaluation*.

3.2.8 ‘... les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence ...’

Ce qui suppose que l’acheteur et le vendeur consentants sont raisonnablement informés de la nature et des caractéristiques du *bien immobilier*, de ses usages effectifs et potentiels et de la situation du marché à la *date*

d'évaluation. Chacun est également supposé agir dans son propre intérêt en étant ainsi informé et avec prudence pour obtenir le meilleur prix compte tenu de sa position personnelle dans la transaction. La prudence s'entend par référence à la situation du marché à la *date d'évaluation* et non à l'anticipation d'une variation pouvant intervenir à une date ultérieure. Ainsi, il peut être prudent pour un vendeur de céder un *bien immobilier* sur un marché baissier à un prix inférieur aux niveaux précédents du marché. Dans ce cas, à l'instar d'autres marchés connaissant des fluctuations de prix, l'acheteur ou le vendeur prudent agiront en fonction des meilleures informations alors disponibles sur le marché.

3.2.9 '... et sans contrainte.'

Détermine que chaque partie est prête à engager la transaction, mais que ni l'une ni l'autre n'est forcée ou contrainte outre mesure de l'exécuter.

3.3 Il faut entendre par *valeur vénale* la valeur d'un *bien immobilier* estimée hors coûts de vente ou d'achat et hors compensation au titre de tout impôt associé.

© IVSC 2007 IVS 1 § 3.2 et 3.3

Commentaire

- 1 La *valeur vénale* est une base reconnue à l'échelle internationale. Elle correspond au montant qui figurerait dans un contrat de vente hypothétique à la *date d'évaluation*. Les évaluateurs doivent s'assurer que dans tous les cas la base d'*évaluation* est clairement précisée dans la mission ainsi que dans le *rapport*.
- 2 La *valeur vénale* ignore toute hypothèque, obligation ou autre charge grevant le *bien immobilier*.
- 3 Dans le cadre de la méthodologie de calcul de l'IVS susmentionnée (par. 3.2.1) il convient lors de l'estimation de la *valeur vénale*, d'ignorer tout élément lié à un *prix de convenance* susceptible d'être versé par un *acquéreur de convenance* réel à la *date d'évaluation*. Le *prix de convenance* comprend la *valeur additionnelle de synergie*, également connue sous l'appellation 'valeur d'ensemble'.
- 4 L'IVS décrit le *prix de convenance* et la *valeur additionnelle de synergie* comme suit :

Il y a *prix de convenance* lorsqu'un actif est, de par ses caractéristiques, plus attrayant pour un acquéreur en particulier ou pour une catégorie limitée d'acquéreurs par rapport à l'ensemble des acheteurs sur le marché. Il peut s'agir de caractéristiques physiques, géographiques, économiques ou

juridiques. Une *évaluation* sur la base de la *valeur vénale* fera abstraction de toute notion de *prix de convenance* car à une date donnée la seule *hypothèse* retenue est celle d'un acquéreur consentant et non celle d'un acquéreur consentant particulier.

La *valeur additionnelle de synergie* s'apparente à la notion de *prix de convenance* dans le sens où elle découle spécifiquement de l'association de deux ou plusieurs *actifs*, dont le produit a une valeur supérieure à la somme des *actifs* initiaux.

Lorsque le *rapport* établit un *prix de convenance* celui-ci doit toujours être clairement distingué de la *valeur vénale*.

© IVSC 2007 IVS 2 § 6.6,6.7,6.8

5 Néanmoins, ne seront pas considérés comme *prix de convenance*, les cas de figure où le prix proposé par les acquéreurs potentiels du marché considéré anticiperait une évolution de l'environnement d'un *bien immobilier*, et intégrerait cet élément de 'valeur attendue' dans la *valeur vénale*. Voici quelques exemples de valeur additionnelle pouvant être créée ou générée dans le futur et susceptible d'avoir une incidence sur la *valeur vénale* :

- la perspective d'une opération de promotion lorsqu'il n'existe aucun permis obtenu pour celle-ci ;
- la perspective d'une *valeur additionnelle de synergie* découlant de la fusion avec un autre *bien immobilier* ou d'autres intérêts au sein du même *bien immobilier* à une date ultérieure.

6 Lorsque la *valeur vénale* s'applique aux *installations techniques et équipements*, le terme « *actif* » peut remplacer l'expression « *bien immobilier* ». L'évaluateur doit également préciser, outre la définition, celle des deux hypothèses supplémentaires suivantes qu'il aura retenue :

- les *installations techniques et équipements* ont été évalués dans leur ensemble sur leur lieu d'exploitation ; ou
- les *installations techniques et équipements* ont été évalués en vue de leur enlèvement des locaux aux frais de l'acquéreur.

De plus amples informations sur l'*évaluation* des *installations techniques et équipements*, y compris les *hypothèses* complémentaires pouvant convenir dans certaines situations, figurent dans la *fiche explicative* GN2 et dans la *fiche explicative* IVS GN 3 (*Installations techniques et équipements*).

- 7 Lorsque le *bien immobilier* comprend un terrain possédant des ressources minières ou pouvant être affecté à la gestion de déchets, il peut être nécessaire d'émettre des *hypothèses* pour tenir compte de ce type d'usage potentiel ou, lorsque le terrain est déjà affecté à un tel usage, pour intégrer tout usage potentiel ultérieur pouvant être pertinent. De plus amples informations sur l'approche de l'évaluation adoptée dans ces situations figurent dans la *fiche explicative* GN 4.
- 8 Lorsque le *bien immobilier* est un bien personnel, il peut être nécessaire d'interpréter la *valeur vénale* telle qu'elle s'applique à différents secteurs du marché. On trouvera de plus amples informations sur ce type d'évaluation dans les fiches explicatives 7 et IVSC GN 5.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTE DU 01/04/2010

PS 3.3 Valeur locative de marché

Les évaluations basées sur la *valeur locative de marché (VLM)* adopteront la définition établie par le Conseil international des normes d'évaluation (IVSC).

Définition : Montant estimé auquel un *bien immobilier* ou un espace au sein d'un *bien immobilier* est susceptible d'être loué à la *date d'évaluation* entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Lors de l'établissement de la *valeur locative de marché*, il convient également de préciser les conditions du contrat de bail dans lesquelles elle s'applique.

© IVSC, GN 2, § 3.1.9.1

Commentaire

- 1 La définition de la *valeur locative de marché* est la même que celle de la *valeur vénale* modifiée en remplaçant acheteur et vendeur consentants par bailleur et preneur à bail consentants et l'*hypothèse* supplémentaire selon laquelle la location se fera à « des conditions de prise à bail appropriées ». Cette définition doit être appliquée conformément à la méthodologie de calcul de la *valeur vénale* objet de la section PS3.2, ainsi qu'au commentaire complémentaire suivant :

1.1 ‘...un bailleur et un preneur à bail consentants...’

Le changement d’appellation des parties tient à la nature de la transaction. Le bailleur consentant possède les mêmes caractéristiques que le vendeur consentant, et le preneur à bail consentant les mêmes que celles de l’acheteur consentant, à ceci près que le terme « prix » dans le commentaire relatif à l’interprétation de la *valeur vénale* doit être remplacé par « loyer », le terme « vendre » par « louer » et le terme « acheter » par « prendre à bail ».

1.2 ‘...conditions du contrat de bail ...’

La *valeur locative de marché* variera considérablement en fonction des conditions du contrat de bail supposé. Les conditions du contrat de bail reflèteront normalement les pratiques courantes du marché sur lequel le *bien immobilier* est situé, même s’il faudra parfois prévoir des conditions inhabituelles. Des données telles que la durée du bail, la fréquence des révisions du loyer et les responsabilités des parties concernant l’entretien et les débours, auront toutes un impact sur la *valeur locative de marché*. Dans certains Etats, la réglementation peut limiter les conditions pouvant être convenues ou influencer l’impact des conditions du contrat. Ces facteurs doivent être pris en compte le cas échéant. Les évaluateurs s’attacheront, par conséquent, à préciser clairement les conditions principales de prise à bail qui sont supposées lors de la détermination de la *valeur locative de marché*.

S’il est d’usage sur le marché locatif d’inclure un paiement ou une concession d’une partie à l’autre à titre d’incitation pour conclure un contrat de location et si le niveau général des loyers convenus en tient compte, la *valeur locative de marché* doit également être exprimée selon ce principe. La nature de l’incitation supposée doit être indiquée par l’évaluateur, ainsi que les conditions de prise à bail supposées.

La *valeur locative de marché* sera normalement utilisée pour indiquer le montant pour lequel un bien immobilier vacant peut être loué ou pour lequel un bien immobilier loué peut être reloué à l’expiration du bail existant. La *valeur locative de marché* ne s’applique pas pour la détermination du montant du loyer lorsqu’il est prévu une disposition de révision de loyer dans un bail qui s’appliquera conformément aux données et *hypothèses* contractuelles.

PS 3.4 Valeur subjective d’investissement

Les évaluations basées sur la *valeur subjective d’investissement* adopteront la définition établie par le Conseil international des normes d’évaluation (IVSC).

Définition : ‘Valeur d’un *bien immobilier* pour un propriétaire, un investisseur ou une catégorie d’investisseurs particuliers en vue d’un investissement défini ou à des fins opérationnelles.’

© IVSC 2007

Commentaire

- 1 Dans certains cas, la *valeur subjective d’investissement* peut être du même montant que la valeur de réalisation potentielle de l’actif. Cependant, cette valeur est généralement propre à une partie en particulier et tient essentiellement compte des avantages découlant de la détention de l’*actif* et n’intègre donc pas nécessairement les conditions d’un échange hypothétique. Elle peut être différente de la *valeur vénale*.
- 2 Le calcul de la *valeur subjective d’investissement* s’applique, par exemple, aux cas où une partie donnée souhaite connaître la valeur d’un *immeuble* de placement pour en mesurer la performance potentielle d’après ses propres critères d’investissement (taux de rentabilité cible) par opposition à ceux prévalant en général sur le marché.
- 3 Pour estimer la *valeur subjective d’investissement*, l’évaluateur recourra probablement à des *hypothèses* ou critères distincts de ceux susceptibles d’être retenus pour l’appréciation de la *valeur vénale* du même *bien immobilier* : ainsi, le taux de rentabilité indiqué par le mandant au lieu de celui calculé à partir des données du marché. L’évaluateur précisera dans son *rapport* que de tels critères sont ‘propres au donneur d’ordre’ ; de même, il indiquera que la valeur mentionnée dans le *rapport* n’est pas la *valeur vénale* (voir section PS 6.13).

PS 3.5 Juste valeur

Les évaluations basées sur la juste valeur adopteront la définition établie par le Conseil international des normes d’évaluation (IVSC).

Définition : ‘Montant pour lequel un *actif* peut être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales.’

© IVSC, IVS 2, § 3.2

Commentaire

- 1 La *juste valeur* représente le prix susceptible d'être raisonnablement obtenu entre deux parties définies au titre de l'échange d'un *actif*. Même si les parties ne sont pas liées entre elles et négocient dans des conditions de concurrence normales, l'*actif* n'est pas nécessairement proposé au marché dans son ensemble ; le prix convenu peut intégrer les avantages particuliers (ou inconvénients) liés à sa détention pour les parties concernées plutôt que pour le marché en général.
- 2 Parmi les exemples de *juste valeur* figurent le prix convenu entre un propriétaire et un locataire pour la cession ou la prorogation d'un bail, ou le prix au titre d'un transfert d'actions dans une société privée.
- 3 La *juste valeur* est également une méthode de calcul prescrite ou autorisée par les Normes Internationales d'Informations Financières (IFRS). Son application s'entend sous réserve de conditions additionnelles spécifiques ; autrement dit, elle équivaut en général à la *valeur vénale* (Voir section PS 4.1)
- 4 L'IVS 2 précise ce qui suit :

6.2 L'IVA 1 établit les conditions d'application de la *juste valeur* selon les normes comptables. Selon les normes comptables, la *juste valeur* équivaut normalement à la *valeur vénale*.

6.3 La *juste valeur* est un concept plus large que la *valeur vénale*. Certes, dans bien des cas, le prix jugé juste entre deux parties sera égal à celui pouvant être obtenu sur le marché en général. Mais, parfois, l'appréciation de la *juste valeur* impliquera la prise en compte d'éléments qu'il aura fallu écarter dans le calcul de la *valeur vénale*.

6.4 Le concept de *juste valeur* est couramment utilisé pour estimer le juste prix d'une participation dans une société ; eu égard aux synergies dégagées entre deux parties définies, le prix jugé juste entre elles peut différer de celui pouvant être obtenu sur un marché plus large. En revanche, la *valeur vénale* impose à l'évaluateur de faire abstraction de toute notion de *prix de convenance*, et en particulier de la *valeur additionnelle de synergie*.

6.5 Dans d'autres cas, la *juste valeur* peut être distincte de la *valeur vénale*. Le calcul de la *juste valeur* revient à apprécier le juste prix entre deux parties définies en tenant compte des avantages et inconvénients liés à l'opération pour lesdites parties.

© IVS 2007 IVS 2 § 6.2 to 6.5

- 5 Dans son estimation de la *juste valeur* à d'autres fins que l'insertion dans un *état financier*, l'évaluateur recourra probablement à des *hypothèses* ou critères différents de ceux susceptibles d'être retenus pour l'appréciation de la *valeur vénale* du même *bien immobilier*. Par exemple, la *juste valeur* peut intégrer la *valeur additionnelle de synergie* pouvant découler d'un échange entre deux parties données, qui ne saurait être dégagée en cas de cession sur le marché en général. L'évaluateur précisera dans son *rapport* les *hypothèses* ou critères ainsi retenus ; de même, il indiquera que la valeur mentionnée dans le *rapport* n'est pas la *valeur vénale* (voir section PS 6.13).

PS 4 Applications

PS 4.1 Les évaluations réalisées pour des états financiers préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) seront conformes à la norme International Valuation Application 1 (IVA 1) de l'IVSC.

Commentaire

1 La norme IVA 1 est publiée par l'IVSC dans le cadre des Normes Internationales d'Evaluation. Elle contient des informations sur les Normes internationales d'information financière (IFRS) suivantes :

- IAS 2 (*Stocks*) ;
- IAS 16 (Immobilisations corporelles) ;
- IAS 17 (Contrats de location) ;
- IAS 36 (Dépréciation *d'actifs*) ;
- IAS 40 (*Immeubles* de placement) ;
- IAS 41 (Agriculture) ;
- IFRS 3 (Regroupement d'*entreprises*) et
- IFRS 5 (*Actifs* non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées).

L'Annexe 3.2 contient de plus amples explications concernant l'application de la norme IVA 1.

2 Les évaluations doivent être réalisées sur la base de la *valeur vénale*. Toute *hypothèse* ou réserve émise dans le cadre de l'application de la *valeur vénale* doit être discutée avec le mandant et mentionnée dans le *rapport*.

3 Même si en vertu de l'IVA 1 l'évaluateur doit communiquer la *valeur vénale*, le mandant est tenu, en vertu des normes IFRS, de comptabiliser l'*actif* à sa *juste valeur*. Pour aider ce dernier à calculer cette *juste valeur* et lui permettre de communiquer les informations requises en vertu des normes IAS 16 et IAS 40, le *rapport* doit contenir les renseignements suivants :

- la date effective de la (ré)évaluation (voir PS 2.1 (g)) ;
- le recours éventuel à un *évaluateur externe* ou *interne* (voir PS 1.6 et PS 1.7) ;
- les méthodes et principales *hypothèses* retenues pour estimer la *valeur vénale* (voir PS 6.1 (f) et (k), PS 2.4, et PS 6.4 à PS 6.7) ;
- en vertu de la norme IAS 16 : dans quelle mesure les valeurs ont été calculées par référence aux prix observés sur un marché actif ou à des transactions récentes dans des conditions de

- concurrence normales, ou bien estimées au moyen d'autres techniques d'évaluation (voir annexe 5.1(p)) ;
- en vertu de la norme IAS 40 : la méthode et les principales *Hypothèses* appliquées pour calculer la valeur d'*immeubles* de placement seront précisées, y compris une mention à l'effet que le calcul de la *juste valeur* a été réalisé sur la base des données du marché ou plutôt sur d'autres facteurs (que le mandant mentionnera en raison de la nature de l'*immeuble* et de l'absence de données de marché comparables (voir annexe 6.1(q)).
- 4 Lorsque l'évaluation a été préparée conformément à l'IVA 1, une déclaration à cet effet doit figurer dans le *rapport*.
- 5 L'International Accounting Standards Board (IASB) a publié des recommandations sur l'application des IFRS aux états financiers des entités reconnues comme petite ou moyenne entreprise. Ces recommandations permettent à l'entreprise de préparer ses états financiers selon les principes IFRS, mais sans adopter l'ensemble des normes IFRS. Ces recommandations sont disponibles sur www.iasb.co.uk (suivre le lien « IFRS for SME »).

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 4.2 Evaluations relatives aux prêts garantis

Les évaluations effectuées à des fins de prêts seront conformes à la norme International évaluation Application 2 (IVA 2) de l'IVSC.

Commentaire

- 1 La norme IVA 2, publiée par l'IVSC dans le cadre des Normes Internationales d'*Evaluation*, fixe les exigences en matière d'évaluation et traite de celles de l'application, relatives à différents types d'*immeubles*.
- 2 L'Annexe 4.4 comporte des recommandations supplémentaires sur : l'acceptation de missions et la communication d'informations ; l'objectivité et les conflits d'intérêts ; le *cadre d'évaluation* et les *hypothèses particulières* ; et la rédaction d'un *rapport*.
- 3 Le document spécifie que les *évaluations* portant sur des prêts garantis Seront normalement conduites sur la base de la *valeur vénale*, sauf disposition contraire de la loi.
- 4 Il n'existe peut-être pas de marché pour les *immeubles spécialisés* outre le fait qu'ils font partie intégrante de la vente de l'activité à

laquelle ils sont associés ; dès lors, ils ne peuvent faire l'objet d'une mise en gage spécifique. Dans ce cas, l'évaluateur peut être saisi d'une demande d'*évaluation* du terrain d'assiette dans le cadre de son usage existant, mais il doit éviter d'aller au-delà.

- 5 Les grandes banques et autres prêteurs sont soumis à des réglementations qui fixent le plafond de l'encours total des prêts en proportion de leurs *actifs*. C'est ce que l'on appelle le « ratio de solvabilité ». A l'échelle internationale, le Comité de Bâle sur la surveillance bancaire a publié l'accord Bâle II, qui établit les ratios de solvabilité minimum à respecter par les établissements de crédit et le mode de calcul de ces ratios. Ces derniers sont appliqués par le biais de lois nationales et, dans le cas de l'Union Européenne, conformément aux directives de l'UE. La valeur des *actifs* sur lesquels le prêteur détient une garantie entre dans le calcul du ratio de solvabilité.
- 6 Aux termes de l'accord Bâle II sur le capital, l'évaluateur peut adopter l'une des deux méthodes d'*évaluation* suivantes, assorties de critères de risques différents, pour estimer la valeur de la garantie représentée par un bien immobilier professionnel :
 - la *valeur vénale* des *actifs* garantis ou
 - la *valeur hypothécaire*.
- 7 La *valeur hypothécaire* est une technique d'estimation des risques à long terme. Elle ne constitue pas un *cadre d'évaluation* en tant que tel, à savoir une estimation de la valeur dans une transaction supposée à une date spécifique. La *valeur hypothécaire* est utilisée par les banques dans un certain nombre de *pays* européens. Un document explicatif préparé par la Fédération Hypothécaire Européenne figure à l'annexe 4.3.
- 8 L'application de la *valeur hypothécaire* peut varier, dans le détail, d'un *pays* à l'autre et avant d'accepter une mission d'*évaluation* de la *valeur hypothécaire*, les *membres* doivent veiller à s'informer des exigences de la législation nationale, y compris toute restriction sur les personnes habilitées à exécuter cette tâche. Par exemple, la *valeur hypothécaire* est particulièrement courante en Allemagne, où les banques exigent que les personnes calculant la *valeur hypothécaire* soient agréées conformément à un programme national et appliquent des méthodes fixées par des réglementations fédérales.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 4.3 Evaluation des actifs du secteur public à des fins d'information financière

Les évaluations des actifs du secteur public seront conformes à la norme *International Valuation Application 3 (IVA 3)* de l'IVSC.

Commentaire

- 1 La norme IVA 3, publiée par l'IVSC dans le cadre des Normes Internationales d'Evaluation, fixe les exigences en matière d'évaluation et traite de celles de l'application concernant l'adoption par le secteur public des normes de l'IPSAS (International Public Sector Accounting Standards Board) relevant de l'IFAC (International Federation of Accountants).
- 2 Les *actifs* du secteur public sont ceux détenus et/ou contrôlés par des organismes publiques ou semi-publiques en vue de fournir des biens et services à tous. Les principes applicables à l'évaluation des *actifs* du secteur public sont fondamentalement les mêmes que pour les autres *actifs*.
- 3 Des dispositions juridiques, réglementaires, comptables ou liées à la jurisprudence peuvent exiger une application différente dans certains *pays* ou dans certaines conditions. Toute *dérogation* liée à de telles dispositions doit être mise en évidence et motivée dans le *rapport*.

Annexe 4.3

Rapport de la Fédération Hypothécaire Européenne sur la valeur hypothécaire.

Introduction

La présente annexe, qui reprend une note explicative préparée par la Fédération Hypothécaire Européenne, est fournie uniquement à titre indicatif. La RICS décline toute responsabilité quant à son contenu étant entendu que ce document n'a pas valeur de directive ni de norme officielle.

Valeur hypothécaire

1. La *valeur hypothécaire* peut être utilisée par l'industrie des services financiers dans les activités de prêts garantis par un bien immobilier. La *valeur hypothécaire* fournit une limite de valeur durable à long terme, qui éclaire les décisions bancaires internes au sein du processus de prise de décisions de crédits (par ex. quotité de financement, structure d'amortissement, durée du prêt) ou dans la gestion des risques.
2. La *valeur hypothécaire* facilite l'estimation visant à déterminer si un *immeuble* hypothéqué offre un nantissement suffisant pour garantir un prêt sur une longue période. Etant donné que la *valeur hypothécaire* a pour but d'estimer la valeur d'un *immeuble* pour une période prolongée, elle ne peut pas être associée à d'autres approches d'*évaluation* employées pour estimer la valeur vénale à une date fixe.
3. De plus, la *valeur hypothécaire* peut être utilisée comme instrument de gestion des risques de différentes manières dans les cas suivants :
 - exigences de capital pour les établissements de crédit ainsi qu'il est détaillé dans les Accords de Bâle I et II ;
 - financement de prêts hypothécaires au moyen d'obligations couvertes garanties par un bien immobilier comme actif de couverture ;
 - développement de produits du marché des capitaux convertissant des biens immobiliers et des nantissements immobiliers en *actifs* négociables (par ex. titres adossés à des créances hypothécaires).
4. Le concept de *valeur hypothécaire* est défini en détail par la législation, des Directives et des réglementations complémentaires spécifiques à chaque *pays*.
5. La *valeur hypothécaire* désignera la valeur de l'*immeuble* telle que déterminée par un évaluateur réalisant une appréciation prudente de la qualité marchande future dudit *immeuble* en prenant en compte ses aspects durables à long terme, les conditions de marché normales et locales, ainsi

que son usage actuel et ses autres usages possibles. Les éléments spéculatifs ne doivent pas être pris en compte dans l'appréciation de la *valeur hypothécaire*. La *valeur hypothécaire* doit être documentée de manière claire et transparente.

6. L'ensemble des méthodes d'évaluation reconnues à l'échelle internationale s'appliquent également à la *valeur hypothécaire*, sous réserve du type d'*immeuble* et des spécificités du marché (historiques, légales, etc.) où il se situe. Ces méthodes sont les suivantes :

- méthode de comparaison ;
- méthode du revenu ;
- méthode du *coût de remplacement net*

7. En ce qui concerne la transposition technique de la définition susmentionnée, il faut, pour assurer la validité à long terme de la *valeur hypothécaire*, observer un certain nombre de mesures visant à éliminer la volatilité à court terme du marché ou les tendances passagères du marché. L'évaluateur doit aborder les questions clés suivantes lors de la détermination de la *valeur hypothécaire* d'un *immeuble* :

- La qualité marchande et la viabilité commerciale futures de l'*immeuble* doivent être estimées avec soin et avec prudence. La perspective de durée sous-jacente va au-delà du marché à court terme et couvre une période à long terme.
- En principe, les aspects durables à long terme de l'*immeuble*, tels que la qualité de l'emplacement, la construction et la répartition des surfaces, doivent être pris en compte.
- En ce qui concerne le rendement durable à appliquer, les revenus locatifs doivent être calculés d'après les tendances passées et actuelles à long terme du marché. Les incertitudes éventuelles eu égard aux augmentations futures possibles du rendement ne doivent pas être prises en compte.
- L'application des taux de capitalisation est également basée sur les tendances à long terme du marché et exclut toutes les prévisions à court terme concernant le retour sur investissement.
- L'évaluateur doit appliquer des taux de dépréciation minimum pour les frais d'administration et la capitalisation des loyers.
- Si la *valeur hypothécaire* est calculée au moyen de valeurs de comparaison ou du *coût de remplacement net*, la durabilité des valeurs comparatives doit être prise en compte en appliquant les actualisations appropriées le cas échéant.
- La *valeur hypothécaire* est généralement basée sur l'usage actuel de l'*immeuble*. La *valeur hypothécaire* sera uniquement calculée selon le

principe d'un meilleur usage alternatif, dans certaines circonstances, à savoir s'il y a une intention manifeste de rénover ou de modifier l'usage de l'*immeuble*.

- D'autres exigences, par exemple eu égard à la conformité aux normes nationales, à la transparence, au contenu et à l'intelligibilité de l'*évaluation*, viennent compléter la structure juridique pour le calcul de la *valeur hypothécaire*.

8. Il existe des différences importantes entre la valeur vénale et la *valeur hypothécaire* : la valeur vénale est reconnue à l'échelle internationale pour l'estimation de la valeur d'un *immeuble* à un moment donné. Elle estime le prix pouvant être obtenu pour un *immeuble* à la *date d'évaluation*, même si cette valeur peut changer très rapidement et ne plus être à jour. En revanche, l'objectif de la *valeur hypothécaire* est de fournir une valeur durable à long terme, qui évalue l'adéquation d'un *immeuble* en tant que garantie d'un prêt hypothécaire indépendamment des fluctuations futures du marché et selon un principe plus stable. Elle fournit un chiffre, généralement inférieur à la valeur vénale et, par conséquent, capable d'absorber les fluctuations à court terme du marché, tout en reflétant avec précision la tendance sous-jacente à long terme sur le marché.

© European Mortgage Federation 2006

Annexe 4.4

Evaluations relatives aux prêts commerciaux garantis

1. Introduction

- 1.1 La présente annexe s'applique aux évaluateurs proposant des services à un client qui envisage de prêter ou d'étendre ses facilités de crédit commercial garanties par des terrains ou des constructions. Elle ne concerne pas l'évaluation d'unités résidentielles individuelles occupées par leur propriétaire ou louées dans le cadre d'un investissement, auxquels cas on peut appliquer des procédures simplifiées. Bien que cette annexe fasse référence aux terrains et aux constructions, il est possible d'appliquer ses principes sous-jacents à l'évaluation de prêts garantis par d'autres formes d'actifs.
- 1.2 Voici les exemples les plus courants de biens donnés en garantie pour lesquels un *membre* est susceptible d'être sollicité :
 - un *immeuble* qui est ou sera occupé par son propriétaire ;
 - un *immeuble* qui est ou sera un investissement ;
 - un *immeuble* équipé comme une entité d'exploitation et généralement évalué en fonction de son potentiel commercial ; et
 - un *immeuble* qui fait ou qui est voué à faire l'objet d'un aménagement ou d'une rénovation.
- 1.3 La présente annexe renforce la norme IVA 2 (voir l'annexe 4.3) et aborde les aspects suivants qui concernent spécifiquement les *évaluations* relatives aux prêts garantis :
 - l'acceptation de missions et la communication d'informations ;
 - l'indépendance et les conflits d'intérêts ;
 - le *cadre d'évaluation* et les *hypothèses particulières* ; et
 - la rédaction d'un *rapport*.
- 1.4 La grande variété de *biens immobiliers* proposés en garantie et l'éventail de produits de prêt disponibles nécessitent tous une approche légèrement différente. L'évaluateur et le prêteur peuvent donc s'accorder sur les variations, sous réserve du PS 1.3 (Dérogations). Il est primordial que l'évaluateur saisisse les besoins et les objectifs du prêteur, et que le prêteur comprenne les conseils qu'il reçoit.
- 1.5 Cette annexe n'a pas force obligatoire si un établissement financier

possède un département d'*évaluation* qui propose des conseils en *évaluation* en qualité d'*évaluateur interne* (voir PS 1.2.9 - Exceptions). Il est cependant souhaitable d'adopter ces principes le cas échéant. Enfin, cette annexe est applicable si l'intention est de fournir des conseils en *évaluation* à un tiers.

2 Acceptation de missions et communication d'informations

- 2.1 Les *conditions du contrat* doivent comprendre les obligations minimum du PS 2.1 (Confirmation des *conditions du contrat*). Il convient de confirmer toutes conditions supplémentaires ou alternatives du prêteur, et de veiller à convenir de toutes les *hypothèses particulières* qui doivent être faites et à les répertorier.
- 2.2 Dans certains cas, une *évaluation* relative à un prêt garanti peut être demandée par une partie qui n'est pas le prêteur visé, mais par exemple un emprunteur ou un courtier potentiel. Si la partie ne connaît pas ou ne souhaite pas dévoiler l'identité du prêteur visé, les *conditions du contrat* doivent préciser que l'*évaluation* peut ne pas être acceptable aux yeux d'un prêteur, soit parce que certains prêteurs estiment qu'une *évaluation* apportée par un emprunteur ou son agent n'est pas suffisamment indépendante, soit parce que ce prêteur particulier a des obligations de communication spécifiques.
- 2.3 L'évaluateur doit demander si les *biens immobiliers* à évaluer ont récemment fait l'objet d'une transaction ou si un prix provisoire a été convenu. Si de telles informations sont révélées, il convient de demander des renseignements complémentaires, comme les conditions de mise sur le marché du *bien immobilier*, l'impact de toute mesure incitative, le prix réalisé ou convenu, et si ce dernier était le meilleur prix.
- 2.4 L'évaluateur doit s'assurer que l'ensemble des informations sont publiées suivant les instructions, conformément au PS 2.1 ou au paragraphe 3 ci-après.

3 Objectivité et conflit d'intérêts

- 3.1 Conformément au Code de conduite, les *membres* doivent en toutes circonstances rester intègres, indépendants et objectifs, et éviter les conflits d'intérêts et toutes actions ou situations incompatibles avec leurs obligations professionnelles. Le règlement de la RICS stipule que les *membres* doivent déclarer tout conflit d'intérêts potentiel d'ordre personnel ou professionnel à toutes les parties concernées.
- 3.2 Un évaluateur qui respecte les dispositions générales du PS 1.6 (Indépendance et objectivité), et tout critère supplémentaire d'indépendance spécifié sous le point PS 1.7, peut confirmer qu'il agit en qualité d'« évaluateur indépendant ».

- 3.3 Dans le cas d'une *évaluation* relative à un prêt garanti, le prêteur pourra spécifier des critères supplémentaires d'indépendance. En l'absence de toute précision, les critères supplémentaires sont supposés stipuler l'absence de conflit d'intérêts passé, actuel ou futur entre l'évaluateur et l'emprunteur, l'emprunteur potentiel ou le *bien immobilier* qui doit être évalué, ou avec toute autre partie participant à une transaction nécessitant le prêt. Un « conflit d'intérêts passé » porte normalement sur les deux dernières années, bien que la durée puisse être allongée dans certaines circonstances.
- 3.4 Il convient de signaler au prêteur tout conflit d'intérêts passé, actuel ou futur avec l'emprunteur potentiel ou le *bien immobilier* à évaluer.
- 3.5 Parmi les exemples d'implications (dans lesquelles toute référence à l'emprunteur désigne l'emprunteur potentiel ou toute autre partie liée à la transaction nécessitant un prêt) susceptibles de provoquer un conflit d'intérêts figurent des situations dans lesquelles l'évaluateur ou l'*entreprise* :
- entretient une relation professionnelle de longue date avec l'emprunteur potentiel ou le propriétaire du *bien immobilier* ;
 - propose la transaction au prêteur ou à l'emprunteur potentiel, ce qui implique le versement d'une commission à l'évaluateur ou à l'*entreprise* ;
 - a un intérêt financier dans le *bien immobilier* ;
 - a un intérêt financier vis-à-vis de l'emprunteur potentiel ;
 - agit pour le compte du propriétaire du bien immobilier dans le cadre d'une transaction liée ;
 - agit (ou a agi) pour le compte de l'emprunteur en vue de l'achat du *bien immobilier* ;
 - est engagé pour intervenir dans la cession ou la location d'un aménagement achevé au sein du *bien immobilier* concerné ;
 - est intervenu récemment dans une transaction impliquant le *bien immobilier* ;
 - a fourni des conseils professionnels rémunérés sur le *bien immobilier* aux
 - propriétaires actuels ou précédents ou à leurs prêteurs ; et/ou
 - fournit des services de conseil en promotion immobilière aux propriétaires actuels ou précédents.
- 3.6 A l'heure de déterminer si un conflit d'intérêts passé, actuel ou futur avec le *bien immobilier*, ou les parties, suffit à générer un conflit avec le devoir d'indépendance et d'objectivité de l'évaluateur, des aspects comme les exemples suivants peuvent avoir de l'importance : un intérêt financier auprès d'une partie liée, les chances qu'un évaluateur ou une *entreprise* puisse profiter de manière substantielle des conclusions d'une *évaluation* donnée, et le niveau des commissions perçues auprès d'une partie liée proportionnellement à la commission totale.

- 3.7 Si l'évaluateur estime que toute implication génère un conflit inévitable avec son devoir à l'égard du client potentiel, il doit refuser sa mission.
- 3.8 Si le client estime qu'une implication connue crée réellement un conflit, l'évaluateur doit refuser la mission. Si l'évaluateur et le client conviennent qu'il est possible d'éviter un conflit potentiel en trouvant des arrangements pour gérer la mission, ceux-ci doivent être rédigés *par écrit*, inclus dans les *conditions du contrat* et mentionnés dans le *rapport*.
- 3.9 Un évaluateur peut tenir compte des opinions d'un client potentiel à l'heure de décider si une implication passée, actuelle ou future crée un conflit. Toutefois, il relève de sa responsabilité professionnelle de décider d'accepter ou non la mission par rapport aux principes du Code de conduite. Si une mission est acceptée alors qu'un conflit d'intérêts substantiel a été découvert, l'évaluateur peut être tenu de justifier cette décision à la RICS. S'il n'est pas en mesure de fournir une justification satisfaisante, la RICS peut prendre des mesures disciplinaires.
- 3.10 Le PS 1.6 et l'Annexe 1.1 comportent des recommandations générales sur les conflits d'intérêts.

4. Cadre d'évaluation et hypothèses particulières

- 4.1 La *valeur vénale* est le *cadre d'évaluation* approprié à utiliser pour toutes les *évaluations* ou estimations réalisées en vue d'un prêt garanti.
- 4.2 Toutes les *hypothèses particulières* (voir PS 2.2) effectuées pour déterminer la *valeur vénale* doivent être convenues au préalable et par écrit avec le prêteur et mentionnées dans le *rapport*.
- 4.3 Exemples de circonstances survenant fréquemment dans des *évaluations* relatives à un prêt garanti, et pour lesquelles des *hypothèses particulières* peuvent être nécessaires :
- un permis de construire a été délivré pour l'aménagement du *bien immobilier* ;
 - le bien immobilier a été modifié suite à une nouvelle construction par exemple ou une rénovation ;
 - une nouvelle location est mise en oeuvre dans des conditions spécifiques, ou le loyer est réajusté ;
 - un *acheteur particulier* intervient, qui peut être l'emprunteur ;
 - une contrainte susceptible d'empêcher la mise sur le marché du *bien immobilier* ou son exposition appropriée doit être ignorée ;
 - une nouvelle désignation économique ou environnementale est entrée en vigueur ;
 - une pollution ou d'autres dangers pour l'environnement doivent être ignorés ; et

- une volatilité inhabituelle sur le marché à la *date de l'évaluation* doit être ignorée.

Cette liste n'est pas exhaustive et les *hypothèses particulières* appropriées dépendent des circonstances dans lesquelles l'*évaluation* est demandée, et la nature du *bien immobilier* à évaluer.

5. Rédaction d'un *rapport* et communication d'informations

5.1 Outre les aspects mentionnés dans le PS 6.1 (Contenu minimum des *Rapports d'évaluation* et publications y faisant référence), le *rapport* doit comporter les informations suivantes :

- divulgation de tout conflit d'intérêts (voir paragraphe 3) identifié dans les *conditions du contrat*, ou qui a été découvert par la suite, ou de tout arrangement convenu pour éviter un conflit d'intérêts. En l'absence de conflit avec l'évaluateur, une déclaration doit être faite à cet effet ;
- la méthodologie d'*évaluation* adoptée, accompagnée si nécessaire ou sur demande, des calculs ;
- en cas de transaction récente relative au *bien immobilier*, ou si un prix provisoire a été convenu, la mesure dans laquelle ces informations sont acceptées comme preuve de la *valeur vénale*. Si la demande faite en vertu du paragraphe 2.4 ne révèle rien, l'évaluateur fera une déclaration à cet effet dans le *rapport*, accompagnée d'une demande de renvoi de l'affaire à l'évaluateur pour examen complémentaire si de telles informations sont découvertes avant la finalisation du prêt ;
- un commentaire sur l'adéquation du *bien immobilier* donné en garantie à des fins d'hypothèque, en tenant compte de la durée et des conditions du prêt envisagé. Si les conditions ne sont pas connues, le commentaire peut évoquer les conditions de prêt normales supposées ;
- toute circonstance, dont l'évaluateur a pris connaissance, susceptible d'affecter le prix. Elle doit également être portée à l'attention du prêteur, et ses répercussions doivent être indiquées ; et
- tout autre facteur potentiellement en conflit avec la définition de *valeur vénale* ou ses *hypothèses* sous-jacentes, telle qu'énoncées dans le commentaire complémentaire du PS 3.2, doit être mis en évidence avec une explication de ses répercussions.

5.2 En fonction des circonstances exactes du prêt proposé et des conditions détaillées du prêteur, il convient d'inclure dans le *rapport* des observations sur les autres aspects suivants :

- la demande et le potentiel d'utilisations alternatives, ou toute évolution prévisible dans le mode ou la catégorie d'occupation actuels ;

- la demande potentielle d'utilisation du *bien immobilier* à des fins professionnelles ;
- le mauvais état ou la présence de matériaux nuisibles ou nocifs ;
- une pollution ou d'autres dangers pour l'environnement ;
- les tendances passées, actuelles et futures et toute volatilité sur le marché local
- et/ou la demande concernant la catégorie du *bien immobilier* ;
- la qualité marchande potentielle de l'intérêt et si elle est viable sur la durée de vie du prêt ;
- les informations concernant des transactions comparables sur lesquelles on s'est basé et leur pertinence par rapport à l'évaluation ;
- un commentaire sur la désignation environnementale ou économique ;
- tout autre aspect constaté par le biais des demandes habituelles de renseignements, susceptible d'avoir un impact substantiel sur la valeur communiquée ; et
- si le *bien immobilier* est ou devra faire l'objet d'un aménagement ou d'une
 - rénovation à des fins résidentielles, préciser l'impact lié à l'octroi de mesures
 - incitatives aux acheteurs.

5.3 Les paragraphes suivants énumèrent les aspects qu'il peut être approprié d'inclure à l'heure d'évaluer différentes catégories de *bien immobilier* :

5.3.1 *Bien immobilier* qui est ou sera occupé par son propriétaire

Hypothèses particulières typiques susceptibles de survenir lors de l'évaluation de cette catégorie de bien immobilier :

- le permis de construire a été ou sera accordé pour l'aménagement, y compris un changement d'utilisation, du bien immobilier ;
- un bâtiment ou autre aménagement proposé a été achevé conformément à un plan et un cahier des charges définis ;
- toutes les licences requises ont été accordées ;
- le bien immobilier a été modifié de manière définie (par exemple, enlèvement
 - d'équipements ou d'installations) ; et
- le bien immobilier est vacant alors qu'en réalité, il est occupé à la date de l'évaluation.

5.3.2 *Bien immobilier* qui est ou sera un investissement

Eléments supplémentaires du *rapport* :

- synthèse des baux professionnels, en précisant si les baux ont été lus ou non, et la source d'informations sur laquelle on s'est basé ;

- une déclaration et un commentaire sur le revenu locatif actuel, et une comparaison avec la valeur locative actuelle du marché. Si le *bien immobilier* comporte plusieurs unités distinctes susceptibles d'être louées individuellement, il convient de fournir des informations séparées sur chacune ;
- une *hypothèse* par rapport à la qualité de la signature du locataire en l'absence d'informations disponibles, ou un commentaire sur l'opinion du marché en termes de qualité, d'adéquation et la solidité de la signature du locataire ;
- un commentaire sur la pérennité du revenu sur toute la durée de vie du prêt, avec un référence particulière à la résiliation ou à l'extinction du bail, et les tendances prévues du marché ; et
- un commentaire sur le potentiel d'aménagement ou de rénovation au terme du bail ou des baux professionnels.

Hypothèses particulières typiques susceptibles de survenir lors de l'évaluation de cette catégorie de *bien immobilier* :

- à l'issue d'un réajustement du loyer par exemple, un loyer différent a été convenu ou déterminé ;
- tout bail existant a été résilié et le *bien immobilier* est vacant et à louer ; et
- un bail avec des conditions spécifiques a été établi.

5.3.3 *Bien immobilier* totalement équipé sous forme d'entité commerciale et évalué par rapport à son potentiel commercial.

La fermeture de l'entreprise pourrait avoir un impact substantiel sur la *valeur vénale*. L'évaluateur doit donc reporter l'impact sur la *valeur vénale*, soit individuellement, soit d'après un ensemble des *hypothèses particulières* suivantes :

- l'entreprise a fermé et le *bien immobilier* est vacant ;
- les stocks ont été épuisés ou enlevés ;
- les licences, autorisations, certificats et/ou permis ont été perdus ou sont menacés ; et/ou
- les comptes et registres commerciaux ne sont pas accessibles aux acheteurs potentiels.

Hypothèses particulières typiques susceptibles de survenir lors de l'évaluation de cette catégorie de *bien immobilier* :

- *hypothèses* sur les performances commerciales ; et
- prévisions de performances commerciales qui diffèrent sensiblement des anticipations actuelles du marché.

5.3.4 *Bien immobilier* qui fait ou est voué à faire l'objet d'un aménagement ou d'une rénovation.

Autres éléments à inclure dans le *rapport* :

- un commentaire sur les coûts et l'approvisionnement des contrats ;
- un commentaire sur la viabilité du projet proposé ;
- si l'*évaluation* est fondée sur une méthode de type compte à rebours, une illustration de sa sensibilité à toutes les *hypothèses* formulées ; et
- les répercussions de tout dépassement de coût ou retards dans le contrat sur la valeur.

Hypothèses particulières typiques susceptibles de survenir lors de l'évaluation de cette catégorie de *bien immobilier* :

- les travaux décrits ont été achevés de manière appropriée et professionnelle,
- conformément à toutes les obligations légales indiquées ;
- le projet achevé a été loué ou vendu conformément à des conditions précisées dans le rapport ; ou
- une vente ou location convenue antérieurement n'a pas abouti.

Si une *évaluation* est fondée sur l'*hypothèse particulière* que les travaux ont été achevés, la valeur communiquée doit correspondre au contexte du marché en vigueur à la *date de l'évaluation*, et non être une projection ou une prévision d'évaluation de la valeur probable au terme de la période d'aménagement.

- 5.4 Il est souhaitable de se référer à toute lettre de mission et aux *conditions du contrat*, et de les joindre au rapport.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTEUR DU 01/04/2010

PS 5 Investigations

PS 5.1 Visites et investigations

Il est impératif de mener toutes les *visites et investigations* nécessaires à la bonne exécution de l'*évaluation* conformément à ses objectifs.

Commentaire

- 1 Lors de la négociation des *conditions du contrat*, l'évaluateur doit convenir de l'étendue de la *visite* dont le ou les *immeuble(s)* doivent faire l'objet ainsi que de l'importance des *investigations* à réaliser. Lors de la *visite*, le degré d'*investigation* approprié sera fonction de la nature de l'*immeuble*, de l'objectif de l'*évaluation et des conditions du contrat* convenus avec le mandant.
- 2 Un évaluateur répondant aux critères de la *Pratique Professionnelle* énoncée à la section PS 1.2 sera au fait de bon nombre d'éléments, sans être un expert en la matière, concernant le type de l'*immeuble* ou son environnement immédiat. La négligence d'un élément réel ou potentiel, susceptible d'avoir un impact sur la valeur, tel qu'il ressort d'une *visite* de l'*immeuble* et de son environnement immédiat ou des diligences habituelles, constitue une *hypothèse* non considérée pouvant induire gravement en erreur.
- 3 Un mandant peut demander de prendre pour *hypothèse* l'absence de tout problème ou approuver une telle *hypothèse*. Si, suite à une *visite*, l'évaluateur estime qu'une telle *hypothèse* n'aurait pu être émise par un candidat acquéreur, cette dernière devient une *hypothèse particulière* et doit être considérée comme telle (voir PS 2.3). Toutefois, ces éléments peuvent rarement être ignorés dans leur intégralité et la découverte de facteurs défavorables lors de la *visite*, pouvant avoir une influence sur l'*évaluation*, doit être portée à la connaissance du mandant avant la fin du *rapport*.
- 4 Lorsque les deux parties conviennent que les *visites et investigations* seront limitées, il est probable que l'*évaluation* sera menée sur la base d'une information restreinte et que les dispositions de la section PS 2.4 seront alors applicables.
- 5 Bon nombre d'éléments mis en évidence lors de la *visite* peuvent avoir un impact favorable ou défavorable sur la valeur de l'*immeuble*. Ces éléments comprennent :
 - a) les caractéristiques de la zone environnante, son accessibilité et ses équipements ayant une influence sur la valeur ;
 - b) les caractéristiques de l'*immeuble* ;
 - c) les dimensions et les surfaces du terrain comme des bâtiments ;

- d) le type de construction de chaque bâtiment et son ancienneté ;
- e) les affectations du terrain et des bâtiments ;
- f) la description et la configuration des biens ;
- g) la description des installations, aménagements et services ;
- h) les équipements, agencements et améliorations ;
- i) les *installations techniques et équipements* faisant normalement partie du bâtiment ;
- j) les conditions d'entretien et l'état apparent.
- k) les facteurs environnementaux ;
- l) les caractéristiques particulières du terrain : ancienne mine ou carrière, érosion côtière, risques d'inondation, proximité d'équipements électriques haute tension ;
- m) la pollution ;
- n) les substances potentiellement dangereuses ou nocives contenues dans le sol ou dans les structures érigées sur ce dernier, par exemple, métaux lourds, huiles, solvants, poisons ou polluants contaminant l'*immeuble* et dont l'élimination implique un traitement invasif ou spécifique, tel qu'une excavation pour enlever le sol pollué par la fuite d'un réservoir souterrain ou la présence de gaz radon ;
- o) les matières dangereuses ;
- p) les matières potentiellement nocives présentes dans un bâtiment ou sur un terrain mais qui n'ont contaminé aucun des deux. Ce type de matières dangereuses peut être facilement éliminé si les précautions et les réglementations appropriées sont observées comme, par exemple, l'enlèvement de carburant (pétrole) contenu dans un réservoir souterrain ou d'amiante ;
- q) les matières nocives ;
- r) les matériaux de construction qui se dégradent en vieillissant, entraînant des problèmes au niveau de la structure (ex : ciment alumineux, chlorure de calcium ou panneaux isolants) ;
- s) toute limitation physique à un développement ultérieur éventuel.

6 Parmi les autres informations peuvent figurer :

- les améliorations apportées aux *immeubles* pris à bail. Lors de l'*évaluation* de loyers perçus ou de réversions, il convient de déterminer si l'*immeuble* d'origine a pu être modifié ou amélioré. L'*évaluation* de ce bien modifié peut ne pas se limiter simplement à ce qui est visible et mesuré au sol. Si l'évaluateur est dans l'incapacité d'inspecter le bien loué ou si, faute de documents officiels, l'étendue des modifications ou améliorations ne peut pas être confirmée, l'évaluateur doit procéder en formulant des *hypothèses* ;
- la vérification des règles d'urbanisme. La vérification des règles d'urbanisme variera d'un *pays* à l'autre et l'étendue des *investigations* à mener par l'évaluateur sera dictée par sa connaissance de la zone. L'évaluateur doit prendre en compte la nature de l'*immeuble*, les objectifs de l'*évaluation*, la surface et l'emprise du bien, afin de déterminer les contrôles réglementaires qui peuvent, ou pourraient, avoir une influence sur l'*évaluation* ;
- l'incidence des impôts fonciers locaux ou nationaux ;

- les informations sur tous débours et frais d'exploitation importants et le niveau de recouvrement auprès de l'occupant ;
 - les informations relatives à tout quota imposé ou autres restrictions commerciales pouvant être édictées par le *pays* dans lequel l'*immeuble* est situé ;
 - les informations obtenues au cours du déroulement de l'analyse juridique habituelle avant la conclusion d'une vente.
- 7 L'évaluateur est tenu de vérifier toute information fournie ou obtenue, mais les limitations de cette obligation doivent être clairement stipulées (voir PS 4.2).

PS 5.2 Vérification des informations

L'évaluateur doit assurer les diligences requises pour vérifier les informations sur lesquelles il se fonde dans la préparation de l'évaluation et, si cela n'est pas déjà convenu, clarifier auprès du mandant toute *hypothèse* nécessaire qu'il aura retenue.

Commentaire

- 1 L'évaluateur est tenu d'indiquer clairement les informations sur lesquelles il se fonde et, le cas échéant, leur source.
- 2 Dans chaque cas, l'évaluateur doit apprécier la fiabilité des informations fournies. S'il n'a d'autre choix que d'accepter des informations non vérifiables, un postulat approprié devra être spécifié dans les *hypothèses des conditions du contrat*.
- 3 Lors de la préparation d'une *évaluation* destinée à l'élaboration d'*états financiers*, l'évaluateur doit être en mesure de discuter de l'adéquation de toute *hypothèse* retenue avec le commissaire aux comptes du mandant, un autre conseiller professionnel, ou un organisme de réglementation.
- 4 Les mandants attendent des évaluateurs des remarques (que les évaluateurs auront préparées) sur des aspects juridiques ayant un impact sur leurs *évaluations*. Les évaluateurs doivent par conséquent clairement indiquer dans les *rapports* toute information qui devra être vérifiée par les conseillers juridiques du mandant ou d'autres parties concernées avant que l'*évaluation* puisse être utilisée ou publiée.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 6 Rapports d'évaluation

PS 6.1 Contenu minimum des rapports d'évaluation et publications y faisant référence

Le rapport doit indiquer de manière claire et précise les conclusions de l'évaluation en évitant toute ambiguïté ou indication mensongère et en se gardant de donner une fausse impression. Il doit aussi aborder l'ensemble des sujets convenus entre le mandant et le *membre* dans les *conditions du contrat* et comprendre au moins les informations suivantes, sauf lorsque le *rapport* doit être réalisé selon une trame fournie par le mandant :

- (a) l'identification du mandant ;
- (b) le but de l'évaluation ;
- (c) l'objet de l'évaluation ;
- (d) les droits à évaluer ;
- (e) le type d'*immeuble* ; son affectation et quel usage ou classification lui est attribué par le mandant ;
- (f) le *cadre d'évaluation* ;
- (g) la *date d'évaluation* ;
- (h) la dénonciation de tout éventuel conflit d'intérêts ou déclaration relative à l'absence de tout conflit antérieur ;
- (i) la déclaration relative au statut de l'évaluateur si nécessaire ;
- (j) la devise retenue, le cas échéant ;
- (k) toute *hypothèse, hypothèse particulière, réserve, toute instruction ou dérogation particulière* ;
- (l) l'étendue des investigations réalisées par l'évaluateur ;
- (m) la nature et l'origine des informations sur lesquelles l'évaluateur se basera ;
- (n) tout consentement, ou toute restriction, concernant la diffusion ;
- (o) toute limite ou exclusion de responsabilité concernant des parties autres que le mandant ;
- (p) la confirmation de la conformité de l'évaluation aux présentes normes ;
- (q) une déclaration des méthodes d'évaluation retenues ;
- (r) une déclaration que l'évaluateur possède les connaissances, les compétences et les informations requises pour procéder convenablement à l'évaluation ;
- (s) la valeur estimée en chiffres et en lettres ;
- (t) la signature et la *date du rapport*.

Commentaire

- 1 *Le rapport* doit permettre une compréhension claire des opinions exprimées par l'évaluateur et être formulé en des termes pouvant être lus et compris par quiconque sans connaissance préalable de l'*immeuble* concerné.
- 2 *Le rapport* relève, dans sa présentation comme dans les détails fournis, de l'appréciation de l'évaluateur, l'important étant qu'il contienne les

informations minimales requises.

- 3 Le tableau de l'annexe 6.1 contient de plus amples informations sur les éléments minimum à inclure dans un *rapport*.
- 4 Nonobstant les dispositions des présentes normes, l'évaluateur doit savoir que tout conseil d'*évaluation* fourni, sous quelque forme que ce soit, crée une responsabilité potentielle à l'égard du mandant ou, dans certains cas, des tierces parties.
- 5 Il est déconseillé aux évaluateurs de qualifier toute *évaluation* ou *rapport* « formel » ou « informel » car il peut y avoir un malentendu sur les *hypothèses* implicites, applicables dans l'un ou l'autre cas.
- 6 Les évaluateurs ne doivent autoriser qu'avec prudence l'utilisation d'*évaluations* à des fins autres que celles initialement convenues. Le destinataire ou le lecteur risque, en effet, de ne pas mesurer pleinement le cadre précis de l'*évaluation* et les réserves contenues dans le *rapport*, sans parler de citations déformées hors contexte.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 6.2 Description du rapport

Un *rapport* préparé conformément aux présentes Normes ne doit pas être qualifié de certificat ou de procès verbal.

Commentaire

- 1 Les expressions « certificat de valeur », « certificat d'*évaluation* » et « procès verbal d'*évaluation* » ont des significations particulières dans certains *pays* dans la mesure où ils désignent des documents légaux. Ces documents ont simplement pour objet de confirmer le prix ou la valeur ; ils n'impliquent pas une appréciation du contexte, des *hypothèses* fondamentales ou des procédés analytiques sur lesquels se fonde le chiffre établi. Un évaluateur ayant auparavant réalisé une *évaluation* ou donné des conseils sur une transaction concernant l'*immeuble* en question peut établir un tel document, par exemple lorsque le mandant est tenu par la loi de le produire, mais il doit autrement éviter d'intervenir.
- 2 La RICS considère que ces expressions ne doivent pas être employées en relation avec la prestation de conseils en *évaluation* car elles sous-entendent une garantie ou un degré de certitude souvent inappropriés lors de la communication d'un avis. L'un des objectifs primordiaux des Normes est la compréhension par les mandants du sens des différents cadres d'*évaluation* et de l'impact des différentes *hypothèses* sur l'*évaluation*.

- 3 Un évaluateur peut toutefois employer le terme « certifié » ou des termes similaires dans le corps du *rapport* lorsque celui-ci est réalisé dans le cadre de la certification officielle d'un avis de valeur.

PS 6.3 Présentation du cadre d'évaluation

Le cadre d'évaluation et la définition le concernant doivent être clairement exposés dans le rapport. Si le cadre d'évaluation ne se réfère pas au marché et si l'évaluation est sensiblement différente de la valeur vénale, le rapport doit comporter une déclaration à cet effet.

Commentaire

- 1 La *valeur vénale* a beau être le *cadre d'évaluation* le plus approprié à un large éventail de situations, il sera peut-être préférable, dans certains cas, d'opter pour d'autres *cadres d'évaluation* (voir PS 3 *Cadre d'évaluation*).
- 2 L'évaluateur comme l'utilisateur des *évaluations* doivent parfaitement mesurer les différences existant entre la *valeur vénale* et les autres *cadres d'évaluation* ainsi que les effets, le cas échéant, que les différences de cadre peuvent avoir sur la réalisation de l'*évaluation*.
- 3 Lorsque le *cadre d'évaluation* ne se réfère pas au marché, l'application de cette Pratique Professionnelle implique d'attirer l'attention de l'utilisateur de l'*évaluation* sur le point suivant : l'*évaluation* peut être différente du prix susceptible d'être obtenu si l'*immeuble* était mis sur le marché alors même qu'elle sera pertinente pour le but spécifié. Sauf convention contraire dans les *conditions du contrat*, l'évaluateur n'est pas tenu de fournir une *évaluation* sur la base de différents *cadres d'évaluation*.

PS 6.4 Hypothèses particulières

Lorsqu'un rapport comporte une évaluation réalisée sur la base d'une hypothèse particulière, celle-ci sera exposée dans son intégralité, accompagnée d'une déclaration précisant qu'elle a été convenue avec le mandant.

Commentaire

- 1 Cette *Pratique Professionnelle* a pour objet de s'assurer que le *rapport* fait explicitement mention de toute *hypothèse particulière* convenue avec le mandant conformément à la section PS 2.2.

PS 6.5 Coût de remplacement net dans le secteur privé

Toute évaluation d'un immeuble dans le secteur privé selon la méthode du coût de remplacement net, doit préciser qu'elle s'entend sous réserve d'une rentabilité suffisante de l'activité, compte tenu de la valeur de l'ensemble des actifs utilisés.

Commentaire

- 1 Aux termes des normes comptables, les sociétés sont tenues de réévaluer périodiquement leurs *actifs* pour tenir compte de leur « dépréciation », ou perte régulière de valeur pour la société concernée. Le chiffre qu'il convient d'inscrire au bilan, suite à un « examen de dépréciation », est le plus élevé entre sa *valeur d'usage* et sa *juste valeur* (voir Glossaire), déduction faite des frais de commercialisation. Autrement dit, il faut, afin d'estimer le montant à inscrire dans les documents financiers, comparer la valeur actualisée des bénéfices futurs engendrés par l'usage ininterrompu de l'*actif* et le produit de cession de l'*actif* après mise hors service immédiate, et retenir le montant le plus élevé des deux.
- 2 La *valeur vénale* d'un actif, calculée par référence à des cessions d'*actifs* comparables, avoisinera généralement la somme que l'*entreprise* peut obtenir de la mise hors service et de la vente de l'*actif*. Si la *valeur d'usage* de l'*actif* est inférieure à la *valeur vénale* obtenue à partir de ventes comparables, ce dernier chiffre peut être retenu dans les comptes ; il s'agit d'une somme que l'*entreprise* pourra recouvrer qu'elle continue d'utiliser l'*actif* ou qu'il soit mis hors service.
- 3 En revanche, la méthode du *coût de remplacement net* est utilisée pour des *actifs* qui ne sont rarement, voire jamais, vendus sauf dans le cadre d'une vente globale de l'exploitation dont ils font partie. Cette méthode repose sur l'*hypothèse* qu'il y aura une demande pour l'usage auquel l'*actif* est actuellement affecté. En conséquence, la *valeur vénale* obtenue à l'aide de cette méthode risque de ne pas être égale au prix éventuel de réalisation de l'*actif* sur le marché après sa mise hors service. Une *valeur vénale*, calculée selon la méthode du *coût de remplacement net*, supérieure à la *valeur d'usage*, ne sera pas retenue comme valeur de base, car elle n'aura peut-être aucun *rapport* avec le montant susceptible d'être perçu suite à une cessation de l'activité.
- 4 Une *évaluation* fondée sur la méthode du *coût de remplacement net* risque d'être sérieusement remise en cause par la cessation des activités de l'*entreprise* concernée, mais l'obligation de divulgation, objet de la section PS 5.6, permet de parer à cette éventualité. Cependant, l'obligation d'indiquer également que l'*évaluation* s'entend sous réserve d'une « rentabilité suffisante » constitue une deuxième garantie pour l'*entreprise* : même si la *valeur d'usage* de l'*actif* est inférieure à la *valeur vénale* indiquée, elle peut toujours être supérieure à la valeur réalisable nette à la cessation d'activité. Il peut par conséquent être nécessaire de ramener la *valeur vénale* indiquée au niveau de la *valeur d'usage* dans un examen de dépréciation.

PS 6.6 Coût de remplacement net dans le secteur public

Toute évaluation d'un immeuble dans le secteur public selon la méthode du coût de remplacement net, doit préciser qu'elle s'entend sous réserve de la perspective et de la viabilité d'une occupation et d'un usage ininterrompus.

Commentaire

- 1 La comptabilité du secteur public est également soumise à l'obligation de prise en compte de la dépréciation (voir commentaire à la section PS 6.5). Toutefois, dans le secteur public, les *actifs* sont détenus à des fins de prestation de services et non de bénéfice, de ce fait, la mise en garde de la section PS 6.4 est ici sans objet. L'évaluateur doit donc indiquer clairement que l'évaluation réalisée d'après la méthode du *coût de remplacement net* ne sera valable qu'aussi longtemps que l'*actif* sera utilisé pour la prestation du service en question. Cette précision, ajoutée à l'obligation appropriée de divulgation objet de la section PS 6.7, a valeur de mise en garde pour l'utilisateur : l'évaluation ne peut pas être considérée comme une indication fiable du montant susceptible d'être recouvré si le service était abandonné et l'actif mis hors service.

PS 6.7 Comparaison entre les évaluations selon la méthode du coût de remplacement net et la valeur vénale pour un usage alternative

Lorsqu'une *évaluation* est réalisée sur la base du *coût de remplacement net*, l'évaluateur doit indiquer dans le *rapport* :

- (a) la *valeur vénale* pour tout usage alternatif facilement identifiable, si celle-ci est supérieure ; ou
- (b) le cas échéant, une déclaration selon laquelle la *valeur vénale* à la cessation des activités serait considérablement inférieure.

Commentaire

- 1 Lors de l'évaluation d'un *immeuble*, l'évaluateur doit déterminer s'il existe un autre usage possible susceptible d'être intégré dans la *valeur vénale*. Dans le cas d'un *immeuble spécialisé*, qui ne peut être évalué qu'au moyen du *coût de remplacement net*, la valeur d'usage alternatif ne peut concerner que le terrain car les bâtiments ou extensions ne peuvent pas être affectés à un autre usage.
- 2 Lorsqu'un acheteur souhaite acquérir un *immeuble* pour affecter le terrain à un autre usage (en raison de l'identification facile d'un tel usage, de la valeur supérieure à celle de l'affectation actuelle qu'il est susceptible de générer et de sa faisabilité commerciale et légale) la valeur d'un tel usage alternatif correspond à la *valeur vénale* et doit être indiquée comme telle. Il convient toutefois de préciser dans le *rapport* que cette valeur reflète un autre usage et qu'elle ne tient pas compte des coûts de cessation ou d'interruption des activités ni d'aucun autre coût associé à la réalisation de cette valeur.
- 3 Le calcul de la *valeur vénale* basée sur un usage alternatif peut être en contradiction avec l'*hypothèse* de la continuité de l'exploitation d'après laquelle les *états financiers* sont normalement préparés ; de plus, les coûts

de cessation d'activité ou de réimplantation de l'*entreprise* risquent de dépasser toute valeur supplémentaire pouvant être tirée d'un usage alternatif. En conséquence, une *entreprise* peut demander des conseils sur la valeur obtenue par le *coût de remplacement net*, qui suppose la poursuite de l'activité existante, afin de l'aider à évaluer le potentiel de réaménagement.

- 4 Lorsque l'usage spécialisé d'un bien est abandonné, on peut, en général, identifier les grandes lignes d'un autre usage possible sans pour autant en déterminer la valeur de manière fiable ; en effet, cela implique peut-être d'importantes recherches concernant, par exemple, les possibilités d'obtention des permis réglementaires, les conditions liées à ces permis, les coûts d'enlèvement, le coût de la nouvelle infrastructure, etc. Dans ce cas, il suffit d'une simple déclaration précisant que la valeur du site pour un usage alternatif potentiel peut être considérablement supérieure à la valeur obtenue par la méthode du *coût de remplacement net*.
- 5 Si l'*évaluation* doit être faite sur la base d'autres *hypothèses*, ces dernières doivent être clairement exposées. Les *hypothèses* appropriées aux *évaluations* destinées à la préparation d'*états financiers* sont traitées à l'annexe 6.3.
- 6 Si l'évaluateur considère que la valeur de l'*actif* serait considérablement inférieure dans le cas où il ne participait plus à l'exploitation de l'entreprise, il doit en faire part au mandant. L'évaluateur n'est toutefois pas tenu de communiquer ce chiffre.

PS 6.8 Valeurs négatives

La valeur négative d'un *immeuble* doit être comptabilisée séparément et ne peut être imputé sur la valeur positive d'autres *immeubles*.

Commentaire

- 1 Les *immeubles* qui ne constituent pas un actif, mais un passif, sont réputés avoir une valeur négative.
- 2 Des valeurs négatives peuvent apparaître dans le cas d'un bien pris à bail dans la mesure où le loyer dépasse la *valeur locative de marché* et/ou où il existe des engagements à titre onéreux de la part du preneur à bail. Un *immeuble* détenu en toute propriété peut aussi avoir une valeur négative lorsque les frais engagés pour satisfaire aux obligations réglementaires ou contractuelles dépassent la valeur nette dudit *immeuble*, une fois remplies ces obligations.
- 3 Dans certains cas, il conviendra d'indiquer une valeur égale à « zéro » pour un *immeuble*, par exemple, lorsque les frais engagés pour acquitter une obligation dépassent la valeur positive, mais que le propriétaire n'est pas légalement tenu d'encourir les frais nécessaires y afférent.

PS 6.9 Immeubles situés dans plusieurs pays

Lorsque les *immeubles* se situent dans plusieurs pays, le *rapport* doit détailler les immeubles par *pays* et l'*évaluation* doit être établie dans la ou les devise(s) convenue(s) avec le mandant.

Commentaire

- 1 Lorsque les *immeubles* se situent dans plusieurs *pays*, ils doivent être regroupés par *pays* dans le *rapport*.
- 2 Les *entreprises* demandent en général que les *évaluations* soient exprimées dans la devise du *pays* dans lequel elles sont basées. Pour les *états financiers*, cette devise est appelée « devise de référence ». Quelle que soit la situation géographique du mandant, les *évaluations* doivent être soumises dans la devise du *pays* dans lequel l'*immeuble* est situé. Lorsque l'*évaluation*, après convention avec le mandant, doit être convertie dans une devise différente, par exemple, dans la devise de référence, le taux de change à adopter, sauf accord contraire, est le taux de clôture (également appelé le « taux au comptant ») à la *date d'évaluation*.
- 3 Le *rapport* doit également indiquer, pour chaque *pays* dans lequel l'*immeuble* est situé, si une provision a été prévue pour prendre en compte la législation locale existante ou future concernant l'impôt sur la cession de l'*actif* immobilier.

PS 6.10 Intégration d'autres évaluations

Lorsque le *rapport* contient une *évaluation* préparée par un autre évaluateur ou société, la conformité de cette *évaluation*, aux présentes Normes ou à d'autres Normes éventuellement applicables dans les mêmes circonstances, doit être vérifiée.

Commentaire

- 1 Il peut arriver que l'évaluateur souhaite recourir aux services d'un confrère (ex : *évaluation des installations techniques et équipements*, *évaluation* d'un *immeuble* situé dans un autre *pays* où une expertise locale est obligatoire). Le mandant doit alors autoriser une telle utilisation des services d'un confrère non apparenté à l'évaluateur, et mention doit en être faite dans les *conditions du contrat*.
- 2 L'évaluateur peut être amené à intégrer une *évaluation* commandée directement par le mandant. Dans ce cas, l'évaluateur doit s'assurer que le *rapport* correspondant a été préparé conformément aux présentes Normes.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 6.11 Opinion préliminaire

Lorsqu'un *rapport* conforme aux présentes Normes est en cours de préparation, l'évaluateur peut communiquer au mandant une opinion préliminaire ou un projet de *rapport* ou d'*évaluation* avant achèvement. Ce document peut comprendre le montant de l'*évaluation*, à condition de préciser ce qui suit :

- il s'agit d'un projet qui s'entend sous réserve de l'achèvement du *rapport* final ;
- l'opinion est communiquée exclusivement pour les besoins internes du mandant ;
- le projet ne doit en aucun cas être diffusé ou divulgué.

L'absence de toute question particulièrement importante doit également être mentionnée.

Commentaire

- 1 Au cours de l'*évaluation*, l'évaluateur peut avoir besoin de discuter de diverses questions et de vérifier certains éléments et autres informations pertinentes (ex : confirmation du résultat des révisions de loyer ou précisions quant aux limites de propriété), avant de se forger une opinion préliminaire sur la valeur. A tous les stades du processus d'*évaluation*, ces discussions offrent au mandant l'opportunité de prendre connaissance du point de vue de l'évaluateur et des éléments sur lesquels il se fondera. Cependant, une fois que l'évaluateur sera parvenu à se faire une opinion préliminaire, communiquée au mandant, il devra respecter la procédure fixée par la présente *Pratique Professionnelle*.
- 2 Ces discussions doivent simplement permettre de remédier à des imprécisions ou à un manque d'information ; elles ne doivent pas donner le sentiment qu'elles ont influencé l'opinion de l'évaluateur, ni permettre l'établissement de preuves dans ce sens. Pour ce faire, les évaluateurs doivent établir le compte rendu de leurs entretiens avec les mandants sur les projets de *rapport* ou d'*évaluation*. Ce compte-rendu indiquera :
 - les informations transmises ou les suggestions émises concernant les *évaluations* ;
 - en quoi ces informations ont justifié une modification de la valeur ;
 - les raisons pour lesquelles l'*évaluation* est restée inchangée.

L'objectif est de fournir une trace écrite et transparente en cas d'audit, à l'effet de démontrer que les discussions n'ont pas compromis l'indépendance de l'évaluateur. Ce compte rendu sera, sur demande, mis à disposition des commissaires aux comptes ou de toute autre partie ayant un intérêt légitime et significatif dans l'évaluation.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 6.12 Diffusion d'un avis

En cas de référence au *rapport* dans un document destiné à être diffusé, l'évaluateur devra fournir un projet d'avis à insérer dans ledit document.

Commentaire

- 1 Un *rapport* peut être diffusé dans son intégralité, par exemple, dans les comptes annuels d'une société, mais il est plus courant d'y faire simplement référence. L'évaluateur doit, dans ce cas, être associé de près à la rédaction de l'avis afin de s'assurer que toutes les références sont exactes et que le lecteur n'est pas induit en erreur.
- 2 Si le *rapport* ne doit pas être publié dans sa totalité, le projet d'avis sera préparé en tant que document séparé et fourni au mandant en même temps que le *rapport*. Quelles que soient les règles établies par les autorités locales pour la rédaction d'un tel avis, celui-ci doit au moins comporter les informations suivantes :
 - le nom et le titre de l'évaluateur ou de son entreprise et une description de ses qualifications.
 - une mention indiquant s'il s'agit d'un *évaluateur interne* ou *externe* et, si nécessaire, que les conditions particulières relatives au statut de l'évaluateur ont été remplies ;
 - la date ainsi que le ou les *cadre(s) d'évaluation*, accompagnés de toute *hypothèse particulière* ;
 - un commentaire sur le mode de détermination de la valeur : par référence directe aux données du marché ou au moyen d'autres techniques d'*évaluation* ;
 - une confirmation de la conformité de l'*évaluation* aux Normes d'*Evaluation* de la RICS, ou la portée et la/les raison(s), d'une *dérogation* à ces dernières ;
 - une mention indiquant les parties du *rapport* éventuellement confiées à un autre évaluateur ou spécialiste.

Des exemples de références à des *rapports d'évaluation* dans des documents devant être publiés figurent à l'annexe 6.2.

- 3 La « diffusion » n'implique pas la mise à disposition du *rapport* ni la communication du montant de l'*évaluation* à un candidat pour l'obtention d'un prêt hypothécaire ou à un emprunteur.
- 4 L'évaluateur doit vérifier l'exactitude de tous les autres documents destinés à être publiés et faisant référence aux *immeubles* ou à l'*évaluation*.
- 5 Il est également conseillé à l'évaluateur de lire la totalité du document dans lequel le *rapport* ou une référence doit être publié(e) pour s'assurer qu'il n'y a pas d'inexactitude ou d'autres avis sur lesquels il pourrait avoir une opinion.

- 6 L'évaluateur doit insister pour qu'une copie de l'épreuve finale ou de la référence lui soit fournie avant diffusion, et joindre cette épreuve à la lettre de consentement. L'évaluateur doit résister à toute pression exercée par d'autres parties ou à toute demande de délégation du pouvoir de signature.
- 7 Une opinion exprimée par l'évaluateur risque, si elle figure dans un document destiné à être diffusé, d'avoir un impact sur une question objet d'un litige, en cours de négociation, ou faisant l'objet de certains droits entre le propriétaire et une *tierce partie* (ex : opinion sur la valeur locative ou en capital d'un *immeuble* à l'approche d'une révision du loyer). Le *rapport* peut également comporter des informations sur les activités d'une société qui n'appartiennent habituellement pas au domaine public. Il appartient au mandant de décider, sous réserve de l'approbation des commissaires aux comptes et de tout organisme de réglementation, si ces informations « commercialement sensibles » doivent figurer dans le document publié.
- 8 Les évaluateurs sont autorisés à ne pas inclure d'informations commercialement sensibles dans un *rapport* publié dans son intégralité, sauf exigences légales applicables dans un *pays* donné.
- 9 Dans la référence devant être publiée, l'évaluateur doit indiquer ce qui n'a pas été mentionné sur instruction expresse du mandant et avec l'approbation de l'organisme de réglementation et/ou des commissaires aux comptes. A défaut, l'évaluateur pourrait faire l'objet de critiques contre lesquelles il ne pourrait pas se justifier.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

PS 6.13 Références aux dérogations et hypothèses particulières dans des documents destinés à être publiés

L'évaluateur doit s'assurer que toute référence au *rapport* dans un document publié mentionne les éventuelles *dérogations* ou *hypothèses particulières*.

Commentaire

- 1 La présente *Pratique Professionnelle* s'applique lorsque :
 - l'évaluation s'entend sous réserve d'une *hypothèse particulière* (conformément à la *Pratique Professionnelle* PS 2.2) ;
 - l'évaluation n'est pas réalisée conformément à une *Pratique Professionnelle* pertinente (pour les cas de *dérogation*, voir section PS 1.3).
- 2 Lorsque le *rapport* n'est pas publié in extenso, l'avis exigé en vertu de la *Pratique Professionnelle* PS 6.11 doit mentionner toute *hypothèse*

particulière émise et toute *évaluation* supplémentaire communiquée.

- 3 Lorsque le *rapport* complet n'est pas publié in extenso, il doit être fait une référence suffisante à la ou aux *dérogations* dans tout document publié. Dans chaque cas, il incombe à l'évaluateur de déterminer ce qui constitue une « référence suffisante ». Une référence ne sera pas jugée « suffisante » si elle n'attire pas l'attention du lecteur sur des questions essentielles telles que le *cadre* ou le montant de l'*évaluation*, ou s'il y a le moindre risque que le lecteur soit induit en erreur.

(01/03/2010) VALIDE A COMPTEUR DU 01/04/2010

Annexe 6.1

Contenu minimum des rapports d'évaluation

- 1 Le tableau ci-après fournit des informations complémentaires sur le contenu minimum des *rapports d'évaluation* conformément à la section PS 6.1. Des éléments supplémentaires peuvent être spécifiés par toute norme d'évaluation applicable à un but d'évaluation ou un type d'immeuble particulier.

Les titres de la première colonne du tableau ci-dessous reprennent les éléments de la liste figurant à la section PS 6.1.

Point	Commentaire
(a) Identification du mandant	Le <i>rapport</i> doit être adressé au mandant ou à ses représentants. L'origine des instructions et l'identité du mandant doivent être précisées, si elles sont différentes des destinataires.
(b) But de l'évaluation	Le but de l'évaluation doit être indiqué clairement et sans ambiguïté. Quand le but n'est pas communiqué, une mention particulière devra figurer dans le <i>rapport</i> .
(c) Objet de l'évaluation	Lorsque l'évaluation porte sur plusieurs <i>immeubles</i> , il convient de les insérer dans un tableau permettant d'identifier chaque unité. (Voir également PS 6.9). Lorsque les <i>installations techniques et équipements</i> font l'objet d'une évaluation séparée, ils peuvent également être présentés sous forme de tableau contenant les éléments déterminés avec le mandant. (Voir <i>fiche explicative GN 2</i>).
(d) Droits à évaluer	Il convient de préciser la situation juridique de chaque <i>immeuble</i> . Il faut également indiquer dans quelle mesure le bien est, ou pourrait être rendu libre de toute occupation en cas de besoin.
(e) Type d'immeuble ; son affectation et quel usage ou classification lui est attribué par le mandant ;	Dans certains cas, les usages, catégories, ou classes d' <i>immeubles</i> auront été convenus avec le mandant. Lorsqu'un accord formel n'est pas obligatoire, il est recommandé d'inclure dans le <i>rapport</i> une description

	<p>succincte de ces éléments. (Voir annexe 2.1(e) et <i>fiche explicative</i> GN3).</p>
(f) <i>Cadre d'évaluation</i>	<p>Il convient de préciser le <i>cadre d'évaluation</i> (voir PS 6.1 et PS 6.3) et d'en donner la définition complète.</p> <p>Une <i>évaluation</i> selon la méthode du <i>coût de remplacement net</i> destinée à être insérée dans un <i>état financier</i> doit s'accompagner d'une mention précisant qu'elle s'entend sous réserve d'une rentabilité suffisante (secteur privé, PS 6.5) ou d'une viabilité ou occupation ininterrompues (secteur public PS 6.6).</p> <p>Si le <i>rapport</i> comprend une <i>évaluation</i> par le <i>coût de remplacement net</i> alors que la valeur pour un usage alternatif à la cessation des activités est considérablement différente, une mention à cet effet doit être insérée (voir PS 6.7).</p>
(g) <i>Date d'évaluation</i>	<p>Il convient de mentionner la <i>date d'évaluation</i>. L'évaluateur devra attirer l'attention du mandant sur tout changement important des conditions de marché ou de la situation d'un <i>immeuble</i> ou d'un <i>portefeuille</i> intervenu entre la <i>date d'évaluation</i> et celle du <i>rapport</i>.</p> <p>Par mesure de prudence, il doit également lui rappeler que les valeurs évoluent dans le temps et qu'une <i>évaluation</i> donnée à une date particulière peut ne pas être valable avant ou après cette date.</p>
(h) Dénonciation de tout éventuel conflit d'intérêts ou déclaration relative à l'absence de tout conflit antérieur	<p>Toute divulgation ou mention faite conformément à la Pratique Professionnelle PS 2.1 (h) doit être reprise dans le <i>rapport</i>.</p>
(i) Déclaration relative au statut de l'évaluateur si nécessaire	<p>Si le but de l'<i>évaluation</i> l'exige, l'évaluateur indiquera s'il agit en qualité d'<i>évaluateur interne</i> ou <i>externe</i>. Si d'autres critères ont été adoptés, ils doivent être confirmés et accompagnés d'une déclaration attestant que l'évaluateur répond à ces critères.</p>

	Dans certains <i>pays</i> , les normes des associations nationales peuvent exiger la communication d'informations supplémentaires concernant le statut de l'évaluateur
(j) Devise retenue, le cas échéant	Si certaines <i>évaluations</i> ont été converties dans une devise autre que celle du <i>pays</i> dans lequel l' <i>immeuble</i> est situé, le taux de change adopté et sa source doivent être précisés (voir PS 6.9).
(k) <i>Hypothèse, hypothèse particulière, réserve, instruction ou dérogation particulière</i>	<p>Toutes les <i>hypothèses</i> émises doivent être mentionnées, accompagnées de toute réserve pouvant être nécessaire (voir annexe 2.2). Lorsque les <i>hypothèses</i> varient d'un <i>pays</i> à l'autre, le <i>rapport</i> doit en faire clairement mention.</p> <p>Les <i>hypothèses particulières</i> doivent être clairement indiquées (voir PS 2.2).</p> <p>Lorsque l'<i>évaluation</i> est conduite sur la base d'informations limitées ou s'il s'agit d'une réévaluation sans <i>visite</i> préalable, le <i>rapport</i> doit préciser dans le détail les limites de l'<i>évaluation</i> (voir PS 2.4 et PS 2.5).</p> <p>Toute <i>dérogation</i> aux Normes doit être mentionnée et expliquée (voir PS 1.3).</p> <p>Il convient de préciser si une provision a été ou non prévue pour obligation fiscale découlant de la cession, qu'il s'agisse du montant réel ou latent, et si l'<i>évaluation</i> reflète ou non les coûts d'acquisition ou de réalisation. Dans certains <i>pays</i>, la TVA ou les droits d'enregistrements, ainsi que les coûts d'acquisition et de vente, peuvent être considérables.</p> <p>Lorsque des avis sont fondés sur la perspective d'une croissance future des valeurs locatives et/ou en capital, une mention doit être insérée avertissant que cette croissance peut ne pas se produire, et que les valeurs peuvent aussi bien baisser qu'augmenter.</p>
(l) Etendue des investigations	Le <i>rapport</i> doit consigner la date ainsi que

<p>de l'évaluateur</p>	<p>l'étendue de la <i>visite</i>, et mentionner toute partie de l'<i>immeuble</i> à laquelle il n'a pas été possible d'accéder (voir PS 6.1).</p> <p>L'évaluateur doit indiquer clairement s'il a eu ou non la possibilité d'effectuer une <i>visite</i> adéquate pour réaliser son <i>évaluation</i> (voir PS 2.4).</p> <p>Dans le cas d'une réévaluation, le <i>rapport</i> doit également faire référence à tout accord selon lequel des <i>visites</i> supplémentaires n'ont pas été jugées nécessaires (voir PS 2.5).</p> <p>Lorsque l'<i>évaluation</i> porte sur un grand nombre d'<i>immeubles</i>, une déclaration générale sur ces divers points sera suffisante, à condition qu'elle n'induisse pas en erreur.</p>
<p>(m) Nature et origine des informations sur lesquelles l'évaluateur fondera son <i>évaluation</i></p>	<p>L'évaluateur doit indiquer clairement s'il a pu obtenir les informations normalement disponibles lors de la conduite d'une <i>évaluation</i>.</p> <p>L'évaluateur doit préciser dans le <i>rapport</i> (dans la mesure du possible) si des informations ou <i>hypothèses</i> sur lesquelles l'<i>évaluation</i> est basée doivent encore être vérifiées, ou si des informations jugées importantes n'ont pas été fournies. Si de telles informations ou <i>hypothèses</i> ont un impact majeur sur le montant de l'<i>évaluation</i>, l'évaluateur doit clairement indiquer qu'il convient d'attendre leur vérification avant de se fonder sur cette <i>évaluation</i> (voir PS 6.3).</p> <p>Dans le cas d'une réévaluation, il convient de préciser tout changement important notifié par le mandant ou si une <i>hypothèse</i> a été émise selon laquelle aucun changement important n'a eu lieu.</p> <p>Les évaluateurs doivent également inclure toute information complémentaire mise à leur disposition ou établie par leurs soins, qui revêt selon eux une importance cruciale pour permettre au mandant de comprendre et tirer profit de l'<i>évaluation</i>, eu égard au but pour</p>

	lequel elle a été préparée.
(n) Consentement ou restriction concernant la diffusion	<p>Tout avis destiné à être inséré dans une publication doit être fourni sous forme de document séparé, pouvant être joint au <i>rapport</i> (voir PS 6.12).</p> <p>Lorsqu'une <i>évaluation</i> se fonde sur une <i>hypothèse particulière</i> ou déroge à l'une quelconque des Normes d'<i>évaluation</i>, l'évaluateur doit insérer une clause précisant qu'il ne saurait être fait référence au <i>rapport</i> dans un quelconque document publié sans faire en même temps correctement référence à ladite <i>hypothèse particulière</i> ou à ladite <i>dérogation</i> (voir PS 6.13).</p>
(o) Limite ou exclusion de responsabilité concernant des parties autres que le mandant	<p>Il peut arriver, dans certains cas, que les évaluateurs ne soient pas en mesure d'exclure une responsabilité à l'égard de tiers (voir annexe 2.1.2 (o)).</p> <p>Le <i>rapport</i> doit mentionner toute restriction relative à la diffusion d'une <i>évaluation</i> basée sur des informations limitées ou sur une mission limitée (voir PS 2.4).</p>
(p) Confirmation de la conformité de l' <i>évaluation</i> aux présentes Normes	<p>Cette confirmation doit être sans équivoque, mais elle peut comprendre un renvoi à toute <i>dérogation</i> convenue visée au point (k). Elle comportera toute mention requise aux termes de la section PS 1.1.8.</p> <p>Lorsqu'une <i>évaluation</i> est destinée à être insérée dans un <i>état financier</i> et est conforme à la norme IVA 1, le <i>rapport</i> devra en faire spécifiquement mention (voir PS 4.1 et annexe 6.3).</p> <p>Les avis concernant des <i>évaluations</i> confiées à des confrères et insérées dans le <i>rapport</i> doivent également être mentionnées (voir PS 6.10).</p>
(q) Déclaration des méthodes d' <i>évaluation</i> retenues	<p>Les <i>rapports</i> doivent comporter une clause indiquant dans quelle mesure les valeurs obtenues se fondent sur les données du marché ou ont été estimées au moyen d'autres techniques d'<i>évaluation</i> (qui devront être précisées) du fait de la nature de</p>

	l' <i>immeuble</i> , de transactions limitées ou de plusieurs de ces facteurs à la fois.
(r) Déclaration que l'évaluateur a les connaissances, les compétences et les informations requises pour procéder convenablement à l'évaluation	Cette déclaration peut se limiter à une confirmation selon laquelle l'évaluateur possède des connaissances à jour suffisantes sur le marché local, national et international (selon les besoins), ainsi que les compétences et informations requises pour procéder convenablement à une évaluation, et en cas d'implication de plusieurs évaluateurs d'une même entreprise, qu'il est satisfait aux exigences du PS 1.4.4. Cette déclaration n'a pas à être détaillée. Si les dispositions du PS 1.5.1 et PS 1.5.2 s'appliquent, il convient de faire une déclaration appropriée.
(s) Valeur estimée en chiffres et en lettres	<p>Dans le texte principal du <i>rapport</i>, l'opinion sur la valeur doit être exprimée en lettres et en chiffres.</p> <p>Lorsque la mission porte sur plusieurs <i>immeubles</i> appartenant à des catégories différentes, une <i>évaluation</i> globale n'est normalement pas appropriée à moins que cela ne corresponde au but auquel l'<i>évaluation</i> est destinée.</p> <p>Si l'identification des différents <i>immeubles</i> et leur valeur individuelle sont consignées dans un ou plusieurs tableau(x) joint(s) au <i>rapport</i>, un résumé de ces valeurs devra être inséré dans le texte du <i>rapport</i>.</p> <p>Les « valeurs négatives » doivent être indiquées séparément et ne doivent pas être imputées sur les valeurs positives d'autres <i>actifs</i> (voir PS 6.8).</p>
(t) Signature et date du <i>rapport</i>	Le <i>rapport</i> doit être signé par la personne qui en accepte la responsabilité (voir PS 1.4).

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

Annexe 6.2

Exemples de références aux rapports d'évaluation dans des documents destinés à être diffusés

Les exemples suivants sont simplement destinés à illustrer le type de détail requis. L'évaluateur doit tenir pleinement compte des exigences de l'annexe 6.1 (n), et de la section PS 6.12 – Diffusion d'un avis et produire une note indiquant l'étendue et la nature de l'*immeuble* évalué.

1. Evaluation par un évaluateur externe

Evaluation en vertu des normes IFRS

Les *immeubles* de la société, détenus en propre ou pris à bail, ont été évalués le 31 décembre 2004 par un *évaluateur externe*, Pierre Dupont, FRICS du Cabinet d'évaluateurs immobiliers « Experts et Associés ». Les *évaluations* sont conformes aux exigences des Normes d'*Evaluation* de la RICS (sixième édition) et aux Normes Internationales d'*Evaluation*. L'*évaluation* de chaque *immeuble* a été réalisée selon le principe de la valeur vénale, sous réserve des *hypothèses* suivantes (à insérer selon le cas) :

- i. Pour les *immeubles* occupés par le propriétaire : l'*immeuble* sera vendu dans le cadre de la poursuite des activités.
- ii. Pour les *immeubles* de placement : l'*immeuble* sera vendu sous réserve de tout contrat de location existant.
- iii. Pour les autres *immeubles* et ceux détenus en vue d'un aménagement : l'*immeuble* sera vendu en l'état et libre de toute occupation.

L'opinion de l'évaluateur sur la valeur vénale se fonde essentiellement sur les éléments suivants (à insérer selon le cas) :

- transactions récentes comparables conclues sur le marché dans des conditions de concurrence normales ;
- *coût de remplacement net* car, en raison de la nature spécifique de l'actif, il n'existe pas sur le marché de transactions de ce type sauf dans le cadre de l'activité ou de l'*entreprise* ;
- estimation des revenus nets futurs pouvant être générés par l'usage de l'*immeuble* car, en raison de sa nature spécifique aucun élément probant basé sur le marché n'est disponible.

Ce type de note convient également lorsque l'*évaluation* concerne des *installations techniques et équipements* ou un terrain comportant des ressources minières.

2. Evaluation par un évaluateur interne

La note sera la même que pour une *évaluation* conduite par un *évaluateur externe*

avec les modifications suivantes apportées à la première phrase :

Les *immeubles* de la société, détenus en propre ou pris à bail, ont été évalués par un *évaluateur interne*, Pierre Dupont FRICS, expert immobilier en chef de la « Société des Investisseurs Hypothécaires », au 31 décembre 2007.

Les *immeubles* de la société, détenus en propre ou pris à bail, ont été évalués au 31 décembre 2007, par les *directeurs*, avec la collaboration du personnel dûment qualifié de la société.

Et, le cas échéant, à la fin :

Un échantillon représentatif des *immeubles* a également été évalué selon le même principe par un cabinet d'évaluateurs immobiliers « Experts et Associés », qui a confirmé que les valeurs proposées par le personnel dûment qualifié de la société correspondaient à ses propres montants.

Annexe 6.3

Communication des évaluations en vertu des normes IFRS

- 1 La présente annexe donne aux *membres* des explications supplémentaires sur l'application de l'International Valuation Application 1 (IVA 1) des Normes Internationales d'Evaluation. Le paragraphe 5.4.1 de l'IVA 1 précise notamment :

« L'IVSC considère qu'un évaluateur professionnel conduisant une évaluation dans ce cadre doit indiquer la valeur vénale de l'actif. Toute hypothèse ou réserve émise concernant l'application de la valeur vénale doit être discutée avec le donneur d'ordre et mentionnée dans le rapport. »

© IVSC IVA 1, § 5.4.1

- 2 Les Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) ne donnent pas d'indications précises sur les *hypothèses* à prendre en considération lors de l'évaluation d'actifs à différentes fins.
- 3 Les comptes sont généralement produits selon l'*hypothèse* de la continuité de l'exploitation, à moins que la direction n'ait l'intention de liquider l'*entreprise* ou de mettre fin à ses activités, ou ne dispose pas d'autre alternative réaliste. Par conséquent, dans la norme IAS 16, on peut s'attendre à ce que la « *juste valeur* » reflète la valeur de l'*actif* précis dans le cadre de la continuité de l'activité.
- 4 Toutefois, la norme IAS 16 prévoit que l'option de réévaluation peut être appliquée à l'*actif* et non à l'*entreprise*, créant ainsi une source d'incertitude : l'évaluateur peut supposer que l'*actif* peut être retiré de son cadre d'exploitation et vendu séparément ou qu'il doit être évalué dans le cadre de la continuité de l'exploitation. Ces *hypothèses* alternatives peuvent en augmenter ou diminuer la valeur ; l'évaluateur doit donc demander confirmation au mandant de la ou des *hypothèses* sur laquelle ou lesquelles la *valeur vénale* doit reposer. Ayant admis l'existence de certaines difficultés entourant l'application des concepts de *juste valeur* dans les normes IFRS, l'International Accounting Standards Board (IASB) conduit actuellement un projet visant à examiner les principes d'évaluation dans les *états financiers*.
- 5 La différence de *valeur vénale* d'un *actif*, selon qu'il est évalué sur la base de la continuité de l'exploitation ou de sa séparation de l'activité avant cession pose un problème particulier pour les *immeubles* occupés par leur propriétaire. Ainsi, un tel *immeuble* peut avoir été utilisé aux fins de l'*entreprise* pendant de nombreuses années ; or, depuis son acquisition, les caractéristiques de son environnement ont peut-être évolué au point qu'il peut acquérir une valeur

supérieure en cas d'affectation à un autre usage. Si l'*immeuble* est évalué d'après sa valeur réelle sur le marché, celle-ci reflètera nécessairement un tel usage alternatif. Toutefois, cette *évaluation* suppose également une fermeture ou un déménagement de l'*entreprise*, ce qui peut avoir un impact sur la valeur des autres *actifs* de cette dernière.

- 6 Aux termes du paragraphe 6.3 de l'IVA 1, l'évaluateur est tenu d'indiquer la valeur fondée sur l'usage alternatif, mais en précisant que ladite valeur ne tient pas compte des points à traiter comme la fermeture de l'*entreprise* ou l'interruption des activités ni des coûts associés prévisibles pour affecter l'*immeuble* à cet autre usage ; il doit également spécifier que l'*entreprise* doit tenir compte de toutes ces questions dans sa décision relative au montant à retenir comme *juste valeur*.
- 7 Certes, il convient d'attirer l'attention du mandant sur la valeur supérieure potentielle d'un *immeuble* pour un usage alternatif, mais ce dernier ne va pas nécessairement la retenir comme valeur comptable, car ce chiffre pourrait être en contradiction avec le concept de continuité de l'exploitation selon lequel les comptes sont élaborés. De plus, une *évaluation* reflétant un usage alternatif ne pourrait pas être utilisée pour le calcul du montant amortissable des terrains et constructions en vertu de la norme IAS 16, car aux termes de cette dernière toute plus-value foncière doit être neutralisée.
8. En attendant plus d'éclaircissements concernant les *hypothèses* sur lesquelles se fonde la notion de *juste valeur* à différentes fins dans les normes IFRS, la RICS recommande aux évaluateurs d'exprimer explicitement les *hypothèses* dans les cas où il existe une différence importante entre la valeur d'un *actif* pour un usage alternatif et sa valeur dans le cadre de la continuité de l'exploitation. Voici quelques exemples d'*hypothèses* possibles :
 - (a) « ... la *valeur vénale* en supposant que l'*immeuble* soit vendu dans le cadre de la continuité de l'exploitation, occupé, x € ... »
 - (b) « . . . la *valeur vénale* en supposant que l'*immeuble* soit vendu suite à une cessation des activités existantes, x €. Cette *évaluation* ne prend pas en compte les coûts de fermeture ou de réimplantation de l'*entreprise*. »
- 9 Outre l'*hypothèse* selon laquelle l'*immeuble* est évalué dans le cadre de la continuité de l'exploitation, d'autres *hypothèses* et réserves peuvent aussi être indiquées. Par exemple, un site utilisé pour un procédé industriel lourd peut présenter une pollution des sols sans conséquence pour la poursuite de l'exploitation, mais cette pollution risque d'avoir un impact sur la valeur en cas de fermeture ou de réimplantation de l'*entreprise* et de vente de l'*immeuble* pour réaménagement. Dans ce cas, il conviendra de fournir une *évaluation* basée sur l'*hypothèse particulière* selon laquelle cette pollution n'a pas d'effet sur la *valeur vénale*.
- 10 Pour la RICS, le rôle de l'évaluateur est de fournir au mandant toutes les informations pertinentes pour prendre des décisions éclairées sur le traitement comptable le plus approprié, compte tenu de son aptitude à comptabiliser de manière cohérente les différents *actifs* employés au sein de l'*entreprise*.

Fiches explicatives

GN 1 Evaluations d'immeubles commerciaux

1. Introduction

- 1.1 Conformément à la Pratique Professionnelle PS 3.2, une attention particulière doit être accordée à l'application de la *valeur vénale* à certaines catégories d'*immeubles*, normalement achetés et vendus au regard de leur potentiel commercial. Dans cette catégorie d'*immeubles* figurent les hôtels, les bars, les restaurants, les cinémas, les stations-service et les maisons de retraite. Les *immeubles* qui sont normalement vendus d'après leur potentiel commercial se caractérisent essentiellement par le fait qu'ils sont conçus pour un usage spécifique ou adaptés à un tel usage et que la propriété de l'*immeuble* change normalement de mains à la vente de l'activité en tant qu'entité opérationnelle.
- 1.2 La présente fiche explicative se limite aux *évaluations d'immeubles commerciaux*. Elle évoque les critères complémentaires à intégrer par l'évaluateur dans ces cas-là mais elle ne porte pas sur les méthodes d'*évaluation*, qui varient en fonction de l'*immeuble* à évaluer.

2. Terminologie utilisée dans la présente fiche explicative

L'évaluateur doit admettre que les termes utilisés dans la présente fiche explicative peuvent avoir des significations différentes lorsqu'ils sont utilisés par d'autres conseillers professionnels. Sauf indication contraire, le terme '*immeuble*' est utilisé dans la présente fiche explicative selon la définition donnée dans le glossaire. Les termes suivants y seront utilisés conformément à la définition indiquée dans les paragraphes ci-après.

2.2 *Immeuble commercial*

Immeuble à potentiel commercial, tel que les hôtels, stations-service, restaurants ou biens similaires, dont la valeur vénale peut comprendre des éléments d'actifs autres que des terrains et des constructions pris individuellement. Ces immeubles sont généralement vendus sur le marché en tant qu'actifs d'exploitation et en tenant compte de leur potentiel commercial. Egalement appelé immeuble à potentiel commercial.

© IVSC GN 12, § 3.5

2.3 *Evaluation de l'entité opérationnelle*

L'*évaluation* d'une entité opérationnelle tient en général compte des éléments suivants :

- la situation juridique du terrain et des bâtiments ;

- les *installations techniques et équipements*, le mobilier commercial, les aménagements, le mobilier, l'ameublement et le matériel ;
- la perception par le marché du potentiel commercial, à l'exclusion de toute partie du fond de commerce qui serait attribuée uniquement au gérant actuel, ainsi que la capacité supposée à obtenir/renouveler les licences, autorisations, certificats et permis existants ; et
- le bénéfice de tout(e) licence, autorisation, certificat et permis cessible.

Les biens consommables et les *stocks* sont normalement exclus.

2.4 Exploitant raisonnablement efficace

Concept de marché selon lequel un acheteur potentiel, et donc l'évaluateur, estime le niveau d'exploitation pouvant être maintenu et la rentabilité future susceptible d'être dégagée par un exploitant compétent et efficace pour une activité menée sur place. Ce concept porte sur le potentiel commercial plutôt que sur l'activité commerciale réelle compte tenu du propriétaire existant et il exclut par conséquent du fonds de commerce personnel.

© IVS GN 12, § 3.4

2.5 Fonds de commerce

Fonds de commerce cessible : actif incorporel lié au nom et à la réputation spécifiques de l'immeuble, à l'achalandage, l'emplacement et à des facteurs similaires, qui génèrent des avantages économiques. Le fonds de commerce est propre à l'immeuble spécialisé d'exploitation commerciale et sera cédé au nouveau propriétaire lors de la vente.

© IVSC GN 12, § 3.3.3

- 2.5.1 Dans les précédentes fiches explicatives de la RICS, le fonds de commerce cessible a également été qualifié de fonds de commerce intrinsèque. En matière d'*évaluation* ces termes sont identiques. Certains conseillers professionnels peuvent utiliser d'autres définitions selon les types de fonds de commerce, tels le 'Fonds de commerce libre', qui n'a aucun impact sur l'*évaluation* de l'immeuble. S'agissant de l'*évaluation* d'un *immeuble commercial*, le fonds de commerce peut ou non être transféré avec les droits relatifs à l'immeuble.

Fonds de commerce spécifique : part des bénéfices dépassant les attentes du marché qui disparaîtrait lors de la cession de l'immeuble spécialisé d'exploitation commerciale, et résultant de facteurs financiers spécifiquement liés à l'exploitant actuel, tels que la fiscalité, la politique d'amortissement, les coûts d'emprunt et le capital investi.

© IVSC GN 12, § 3.3.2

- 2.5.2 Le fonds de commerce personnel, lorsqu'il peut être identifié, est propre à l'exploitant si bien qu'il peut être transféré à un autre *immeuble*. Le fonds de commerce spécifique évoqué ci-dessus concerne la part de fonds de commerce personnel à exclure de la notion de niveau d'activité durable de l'*immeuble* objet de l'*évaluation* et non le fonds de commerce personnel en général qui constitue un actif incorporel.

3. Hypothèses d'évaluation

- 3.1 L'*évaluation* d'un *immeuble commercial* s'entend généralement sous réserve d'*hypothèses particulières*.
- 3.2 Lorsque l'*immeuble* fait l'objet d'une exploitation commerciale et que cette dernière est appelée à se poursuivre, l'*hypothèse d'évaluation* sera :

Valeur vénale en tant qu'entité opérationnelle entièrement équipée compte tenu du potentiel commercial correspondant.

- 3.3 Lorsque l'*immeuble* est vacant à la suite d'une cessation d'activité ou lorsqu'il s'agit d'un *immeuble* neuf sans aucune activité commerciale à céder, l'évaluateur peut émettre d'autres *hypothèses*. Ainsi, malgré le déménagement d'une bonne partie, voire de la totalité de ses équipements commerciaux, un *immeuble* vacant (ou un *immeuble* neuf dont les équipements commerciaux n'ont pas encore été installés) peut encore être évalué en fonction de son potentiel commercial.
- 3.4 De plus, la fermeture d'une *entreprise* et la suppression de tout ou partie des équipements commerciaux peuvent avoir un impact considérable sur la valeur de l'*immeuble*. L'évaluateur devra donc indiquer la valeur du bien d'après une ou plusieurs *hypothèses particulières*, mais dans l'*hypothèse* d'une situation identique. C'est notamment le cas lorsque l'évaluateur conseille un établissement de prêt quant à la valeur d'un *immeuble commerciale* à titre de garantie du prêt. Pour autant, la différence entre la valeur calculée selon cette *hypothèse particulière* et celle reflétant la situation actuelle ne correspond pas nécessairement au fonds de commerce cessible et les évaluateurs n'ont pas à en faire état. Ainsi, la différence peut être due au coût d'enlèvement du mobilier commercial et d'achat de nouveaux équipements ainsi qu'au temps passé pour ce faire. On trouvera d'autres exemples d'*hypothèses particulières* à l'annexe 2.3.
- 3.5 En pareil cas, l'*hypothèse d'évaluation* sera :

Valeur vénale de l'*immeuble* vacant compte tenu du potentiel commercial correspondant [sous réserve des *hypothèses particulières* suivantes ...]

4. Approche de l'évaluation

- 4.1 L'évaluation d'un *immeuble commercial* suppose nécessairement que la transaction porte sur l'*immeuble* en tant que tel, ainsi que sur l'ensemble des équipements nécessaires pour poursuivre l'exploitation de l'*entreprise* (supposée être « entièrement équipée »). Les équipements comprennent dans ce cas les *installations techniques et équipements*, le mobilier, les aménagements et l'ameublement. Une telle *hypothèse* ne signifie pas pour autant que tous ces équipements seront compris dans l'*évaluation*. Par exemple, dans le cas d'une *évaluation* liée à un projet de transaction ou à des fins de garantie, certains équipements peuvent être détenus par des tiers et ne pas faire partie de l'*évaluation*. Afin d'éviter tout malentendu, l'évaluateur doit toujours faire préciser les éléments à inclure dans l'*évaluation* lors de la fixation des *conditions du contrat* et en faire clairement mention dans le *rapport*.
- 4.2 Lorsque des *actifs*, essentiels au fonctionnement de l'*entreprise*, n'appartiennent pas au propriétaire du terrain et des bâtiments ou font l'objet de contrats de crédit bail ou de charges (hypothécaires) séparé(e)s, l'évaluateur peut émettre l'*hypothèse* selon laquelle le propriétaire de l'*actif* concerné ou le bénéficiaire des droits qui le grèvent consentiront à la cession dudit *actif* dans le cadre d'une vente de l'*entreprise*. A défaut d'assurance d'une telle *hypothèse*, l'évaluateur étudiera soigneusement l'impact potentiel sur l'*évaluation* de l'absence de ces *actifs* pour l'acquéreur de l'*entreprise* et commentera les conséquences dans le *rapport*.
- 4.3 L'évaluateur doit faire la distinction entre la *valeur vénale* d'une entité opérationnelle et sa valeur pour l'exploitant (*valeur subjective d'investissement* pour ce dernier). L'exploitant estime la *valeur subjective d'investissement* à partir des bénéfices nets actuels et potentiels générés par l'exploitation de l'*entreprise* dans son cadre actuel. L'exploitant actuel peut, certes, constituer un acquéreur potentiel de l'*entreprise* sur le marché, mais l'évaluateur doit aussi apprécier les besoins et les bénéfices pouvant être dégagés par tous les autres acquéreurs potentiels ainsi que la dynamique du marché pour se faire une opinion sur la valeur du bien.
- 4.4 Une *évaluation* sur la base de la *valeur vénale* doit uniquement refléter le fonds de commerce cessible lié au potentiel commercial de l'*immeuble*. L'*évaluation* doit exclure tout fonds de commerce spécifique inhérent à la personne du propriétaire ou de l'exploitant actuel qui ne serait pas transmise à l'acquéreur de l'*immeuble*. Ainsi, un exploitant peut attirer une clientèle importante (fonds de commerce spécifique) vers un *immeuble* particulier en raison de sa célébrité, de l'identification de sa marque ou de celle détenue sous licence. Ce fonds de commerce additionnel suivrait donc l'exploitant ou la société sur un autre site géré par eux mais ne saurait être transféré, à la vente de l'*immeuble*, à un quelconque acquéreur. Le concédant de la licence pourrait même y mettre fin.

Evaluation du potentiel

- 4.5 Les *immeubles commerciaux* sont considérés comme des *entreprises* commerciales individuelles et sont généralement évalués d'après leur EBITDA potentiel (earnings before interest, taxes, depreciation and amortisation) dans l'*hypothèse* d'une continuité de l'activité. L'EBITDA de l'activité réelle sera souvent différent de l'EBITDA prise en compte par l'évaluateur, car celui-ci sera fondé sur une *évaluation* de la perception par le marché des perspectives de bénéfices.
- 4.6 L'évaluateur a pour mission d'estimer le juste niveau d'exploitation pouvant être maintenu et la rentabilité future de l'activité susceptible d'être atteinte par un exploitant raisonnablement efficace sur lesquels un acquéreur potentiel pourrait fonder une offre. Lorsque l'exploitant réel fournit des données commerciales, l'évaluateur ne doit pas en déduire qu'elles correspondent au juste niveau d'exploitation pouvant être maintenu. De même que pour un *immeuble* de placement l'évaluateur doit vérifier la conformité du loyer fixé à la *valeur locative de marché*, il s'assurera, dans le cas d'un *immeuble commercial* si, au vu d'*entreprises* comparables, le niveau d'exploitation peut être raisonnablement maintenu dans les conditions de marché actuelles.
- 4.7 Lors de l'estimation du potentiel commercial futur, l'évaluateur ne doit pas tenir compte de la part du chiffre d'affaires et du bénéfice imputable exclusivement aux compétences, à l'expertise, à la réputation et/ou à la marque du concédant de licence, du propriétaire ou de la direction existant(e). En revanche, il doit inclure tout potentiel commercial complémentaire pouvant être réalisé sous la direction d'un *exploitant raisonnablement efficace* reprenant l'activité existante à la *date d'évaluation*.
- 4.8 Lors de l'*évaluation* d'*immeubles* d'après leur potentiel commercial, l'évaluateur devra comparer la rentabilité commerciale à des types et modes d'exploitation similaires. Il devra donc avoir une bonne connaissance de la rentabilité relative de ce type d'*immeubles*.
- 4.9 L'évaluateur doit s'efforcer de déterminer l'exactitude et la fiabilité des informations commerciales fournies aux fins de l'*évaluation*. En cas de doute quant à leur exactitude ou à celle des *hypothèses* sous-jacentes fournies, l'évaluateur doit recommander une vérification.
- 4.10 Pour certaines sociétés commerciales, le seul moyen de céder une *entreprise* en exploitation réside dans la vente d'*actifs* détenus en toute propriété ou pris à bail dans un *immeuble*. De telles opérations peuvent servir d'éléments de comparaison pour l'*évaluation* d'*immeubles commerciaux*, dans la mesure où l'évaluateur parvient à déterminer et à déduire la valeur des composantes de la transaction non pertinentes pour l'*évaluation* d'un *immeuble commercial*, tels les *stocks*, les biens consommables, la trésorerie et les *actifs* incorporels.
- 4.11 Il est également possible d'établir une comparaison en se référant à des éléments concrets, par exemple, en comparant un hôtel à un autre hôtel au regard de la valeur par chambre. Toutefois, en pareil cas, la base de

comparaison doit être véritablement pertinente, en ce qui concerne notamment, le mode d'exploitation, l'emplacement et la situation commerciale.

- 4.12 L'arrivée d'une concurrence nouvelle peut sérieusement porter préjudice à la rentabilité et, par conséquent, à la valeur. L'évaluateur doit bien mesurer l'impact des niveaux de concurrence actuels et futurs attendus, et, s'il prévoit un changement important par rapport à la situation actuelle, il doit en faire clairement mention dans le *rapport* en ajoutant des commentaires concernant l'impact général éventuel sur la rentabilité et la valeur.
- 4.13 Des facteurs extérieurs, tels que la construction d'une nouvelle route ou la modification de la réglementation pertinente, peuvent également avoir un impact très important sur la valeur d'un *immeuble* évalué en fonction de son potentiel commercial.
- 4.14 Lorsque l'évaluation est réalisée en vue de la préparation d'états financiers, il convient de s'assurer tout particulièrement que d'autres postes comptables issus desdits états financiers ne sont pas déjà inclus dans l'évaluation.

Licences, autorisations, certificats, permis et agréments réglementaires

- 4.15 Lorsque des *immeubles* sont vendus en tant qu'entreprises d'exploitation entièrement équipées, l'acheteur devra normalement renouveler les licences ou autres autorisations réglementaires et se substituer à l'ancien bénéficiaire pour ce qui est des agréments, certificats et permis existants. S'agissant de l'évaluation d'*immeubles commerciaux*, on prend en général pour *hypothèse* que tous les permis et licences seront transférés ou accordés à la date du transfert de l'actif immobilier de sorte que si l'évaluateur émet une *hypothèse* différente, celle-ci doit être clairement mentionnée dans le *rapport* comme *hypothèse particulière*.
- 4.16 L'évaluateur doit, dans la mesure du possible, examiner les licences, agréments, autorisations, permis et certificats afférents à l'*immeuble*. A défaut, les *hypothèses* émises doivent être consignées dans le *rapport*, accompagnées d'une mention à l'effet que leur existence doit être vérifiée par les avocats du mandant.

5. Répartition des évaluations ou du montant des transactions au regard de leurs différentes composantes.

- 5.1 Lorsqu'un *immeuble commercial* est évalué en tant qu'entité opérationnelle entièrement équipée, l'évaluateur peut être appelé à fournir une répartition de la valeur entre les éléments énumérés au paragraphe 2.3.
- 5.2 Lorsqu'une transaction porte sur un *immeuble commercial* ou sur le transfert de toute autre forme d'*entreprise*, l'évaluateur peut être amené à répartir le montant de la transaction entre les éléments suivants ou une partie d'entre eux :
- les éléments énumérés au paragraphe 2.3 ;

- les *stocks* et les biens consommables ;
- les *actifs* incorporels et passifs. Il peut arriver que plusieurs types d'*actifs* incorporels doivent être identifiés séparément, notamment ceux liés au marketing, à la clientèle, à la valeur artistique ou ceux fondés sur des contrats ou des technologies.
- dans certains cas, ces répartitions peuvent être demandées à des fins de prêt garanti ou d'impôt foncier.

5.3 Avant de procéder à une telle répartition l'évaluateur doit avoir une connaissance précise du marché dans le secteur concerné et être en mesure de faire la distinction entre le fonds de commerce cessible et le fonds de commerce spécifique.

6. Evaluation d'une société ou d'une entreprise poursuivant son activité

6.1 La présente fiche explicative ne concerne pas l'*évaluation* de sociétés ou d'*entreprises* selon le principe de la continuité de l'exploitation.

6.2 La fiche explicative applicable dans ce cas est l'IVS GN 6 – *Evaluation d'entreprise*.

6.3 Les *membres* qui procèdent à l'*évaluation d'immeubles commerciaux* peuvent également prendre part à l'*évaluation* et à la cession d'entreprises. Ils acquièrent en effet des connaissances et compétences spécialisées et ont accès à des données pertinentes qui leur permettent de mener à bien de telles missions.

6.4 La présente fiche explicative ne traite pas de l'*évaluation* des *actifs* incorporels : l'évaluateur doit se mettre en relation avec d'autres consultants ayant une bonne maîtrise de l'analyse des chiffres financiers d'une *entreprise* ainsi que de l'*évaluation* des *actifs* incorporels, tels que les noms de marque et marques de fabrique selon les cas.

GN 2 Installations techniques et équipements

1. Introduction

1.1 La présente *fiche explicative* contient un complément d'informations sur l'application des normes d'évaluation de la RICS aux *installations techniques et équipements*.

1.2 Les *installations techniques et équipements* sont définis comme suit :

Eléments corporels autres que des biens immobiliers, qui :

- sont détenus par une entreprise pour être utilisés dans le cadre de la production ou de la fourniture de biens ou de services, aux fins de location par des tiers ou à des fins administratives ; et qui
- doivent être utilisés pendant une certaine période.

© IVSC. GN 3, § 3.1

1.3 Lorsque l'évaluation est destinée à être insérée dans des *états financiers* préparés conformément aux IFRS, la définition est la suivante :

Actifs corporels qui :

- sont détenus pour être utilisés dans le cadre de la production ou de la fourniture de biens ou de services, aux fins de location par des tiers ou à des fins administratives ; et qui
- doivent être utilisés pendant plusieurs périodes (comptables).
-

© IASB IAS 16, § 6

1.4 Les *actifs* liés aux *installations techniques et équipements* présentent des caractéristiques particulières qui les distinguent de la plupart des biens immobiliers et qui déterminent l'approche de leur valeur et la communication de cette dernière. Les *installations techniques et équipements* peuvent, en général, être enlevés ou déplacés et offrent souvent un taux d'amortissement bien plus rapide que celui des biens immobiliers. La valeur peut varier considérablement selon que tel élément faisant partie des *installations techniques ou équipements* est évalué en association avec d'autres *actifs* au sein d'une unité opérationnelle ou à titre individuel en vue d'un échange ou selon qu'il peut être considéré sur site (sur place) ou en vue d'un enlèvement.

1.5 Les *installations techniques et équipements* peuvent globalement être divisés en trois catégories :

- Installations : *actifs* étroitement liés à d'autres et pouvant comporter des éléments faisant partie des installations de service du bâtiment, bâtiments spécialisés, *machines et équipements*.
 - Machines : machines individuelles ou ensemble de machines pouvant avoir entièrement été installées dans le cadre des procédés industriels ou commerciaux des occupants. Une machine est un appareil affecté à un procédé particulier lié à l'exploitation de l'*entreprise*.
 - Equipements : autres *actifs* tels que le mobilier et l'ameublement, les équipements des locataires, les véhicules et le petit outillage contribuant à l'exploitation de l'*entreprise* ou de la société.
- 1.6 Les frontières entre ces trois catégories ne sont pas toujours faciles à établir et les critères employés peuvent varier en fonction du but de l'*évaluation* et des conventions comptables des utilisateurs.
- 1.7 En règle générale, les *actifs* installés principalement pour assurer l'approvisionnement en services des bâtiments doivent être évalués comme faisant partie intégrante de l'*actif* immobilier s'ils sont inclus dans la vente de l'*immeuble*. Il peut toutefois y avoir des exceptions à cette règle générale lorsque l'*évaluation* doit être insérée dans un bilan ou est conduite à des fins fiscales. Dans ce cas, le mandant peut demander une *évaluation* séparée de certains éléments des installations destinées aux services du bâtiment.
- 1.8 Lorsque l'*évaluation* est destinée à être insérée dans les *états financiers*, les comptes de la société identifient normalement les éléments des *installations techniques et équipements* qui sont évalués séparément. Dans d'autres cas, l'évaluateur devra préciser avec le mandant les éléments à inclure dans une *évaluation* des *installations techniques et équipements*.
- 1.9 Lorsque le mandant fait appel à des cabinets différents pour l'*évaluation* des *immeubles* et installations, une concertation minutieuse s'impose pour éviter toute omission ou double comptabilisation.

2. Installations techniques et équipements généralement inclus dans l'évaluation d'un actif immobilier

2.1 Ces installations et équipements comprennent :

- les éléments associés à l'approvisionnement de l'*immeuble* en services (gaz, électricité, eau, égouts, protection anti-incendie et sécurité) ;
- les équipements de chauffage, d'eau chaude et de climatisation ne faisant pas partie intégrante d'un procédé ;
- les structures et installations ne faisant pas partie des équipements d'exploitation, par exemple, les cheminées, les coffrets d'appareillage et les voies ferrées.

- 2.2 Des éléments normalement évalués avec les terrains et constructions peuvent parfois être soumis aux droits de tiers, par exemple, dans le cadre d'accords de crédit ou de contrats de crédit bail (voir paragraphe 4). Les évaluateurs doivent dans ce cas être particulièrement prudents. Le mandant peut demander que l'évaluation ne tienne pas compte de ce type de charges, auquel cas une *hypothèse particulière* sera émise. Ce type d'*hypothèse* peut toutefois ne pas toujours convenir ; l'évaluateur devra alors analyser le coût de remboursement de la *tierce partie* pour obtenir un contrôle sans réserve, ou estimer l'impact sur la valeur de l'actif immobilier en cas d'enlèvement de l'élément.

3. Installations techniques et équipements évalués séparément

- 3.1 Les *installations techniques et équipements* évalués indépendamment de l'*actif* immobilier peuvent être répartis dans des catégories générales d'*actifs*. Les « immobilisations » sont souvent définies par les normes comptables applicables dans le *pays* concerné. Il peut être nécessaire d'identifier et d'évaluer séparément les différentes catégories, en fonction du but de l'évaluation.

- 3.2 Voici quelques exemples d' 'immobilisations' :

- les installations techniques et machines d'exploitation et de production ;
- le mobilier et l'ameublement ;
- le matériel de bureau, ordinateurs compris ;
- le mobilier de bureau ; et
- les véhicules et installations mobiles.

- 3.3 Parmi les éléments susceptibles de relever de la définition des *installations techniques et équipements*, mais qui ne peuvent être considérés comme des 'immobilisations', figurent :

- les éléments dédiés aux produits, par exemple, moules, gabarits, matrices et pièces détachées ; et
- les *stocks*, les marchandises, les nouveaux magasins et les travaux en cours.

- 3.4 Même si les *actifs* incorporels ne relèvent pas de la définition des *installations techniques et équipements*, ils peuvent avoir un impact sur leur valeur. Dans ce cas, l'évaluateur doit établir les *hypothèses* appropriées concernant la disponibilité de tout actif incorporel pertinent, avant de communiquer une *évaluation*. Voici quelques exemples d'*actifs* incorporels :

- les registres commerciaux et administratifs, les plans, les modèles et les données techniques ; et
- les licences, les systèmes d'exploitation, le fonds de commerce, les brevets, les marques commerciales et autre propriété intellectuelle.

4. Actifs grevés

- 4.1 Les *installations techniques et équipements* font souvent l'objet d'accords de financement ; autrement dit, ils ne peuvent être cédés qu'après règlement à l'établissement prêteur de tout montant restant dû, lequel peut ou non dépasser la valeur non grevée de l'élément concerné.
- 4.2 Les éléments faisant l'objet de contrats de crédit bail sont normalement pris en compte dans l'*évaluation* des *actifs* d'une *entreprise*, mais ils doivent être identifiés séparément.
- 4.3 Les éléments qui font l'objet de contrats de crédit bail ou qui sont la propriété de tierces parties doivent également être exclus. Une *évaluation* séparée peut aussi être nécessaire pour ce type d'éléments.

5. Principaux aspects

- 5.1 Lors de l'*évaluation* des *installations techniques et équipements* selon le principe de la *valeur vénale*, l'évaluateur doit, aux termes de la Pratique Professionnelle PS 3.2, préciser si les *actifs* sont évalués dans l'*hypothèse* de leur maintien sur le lieu d'exploitation ou de leur enlèvement. D'autres *hypothèses* peuvent également être nécessaires, selon le but de l'*évaluation*. Voici quelques exemples :
 - le mode de mise en vente de l'*immeuble* : dans sa totalité ou sous forme d'éléments séparés ;
 - la méthode de vente supposée ;
 - la prise en charge par l'acquéreur ou le vendeur des coûts de mise hors service ou d'enlèvement ;
 - la dotation éventuelle aux provisions au titre des coûts de remplacement après un enlèvement et, en pareil cas, la partie qui va en assumer le coût.
- 5.2 Lors d'une *évaluation* réalisée en vue de la vente séparée des *installations techniques et équipements*, d'une part, et de l'*immeuble* où ils se trouvent, de l'autre, les délais disponibles pour la mise sur le marché et la cession peuvent être limités (ex : en cas d'expiration imminente d'un contrat de bail portant sur l'*immeuble*). Si l'évaluateur considère que ces délais sont insuffisants pour une mise sur le marché en bonne et due forme, comme indiqué dans la méthodologie relative à la *valeur vénale*, le calcul de ladite *valeur vénale* n'aura alors d'autre fin que de refléter l'impact préjudiciable des contraintes de temps. L'évaluateur peut donner un avis sur le prix susceptible d'être obtenu compte tenu desdites contraintes, mais il ne doit pas parler dans ce cas de valeur de vente forcée (voir PS 2.4). Si, malgré l'absence de toute contrainte à la *date d'évaluation*, un mandant demande un avis sur l'impact éventuel d'une telle limitation de la durée de mise sur le marché, l'évaluateur peut néanmoins fournir une *valeur vénale* sous réserve d'une *hypothèse*

particulière mentionnée dans le *rapport* avec indication des limites temporelles supposées et des raisons correspondantes.

- 5.3 Les conditions de *visite* énoncées à la section PS 5 sont, pour la plupart, applicables aux *installations techniques et équipements*. Pour procéder à son *évaluation*, l'évaluateur doit commencer par faire le point sur certains aspects tels que le type, les spécificités, la capacité et l'objet des éléments, puis tenir compte de facteurs tels que l'ancienneté, le rendement, l'état, l'obsolescence économique et fonctionnelle ainsi que de la durée de vie économique utile totale.
- 5.4 Comme dans le cas de l'*évaluation* des terrains et constructions, l'évaluateur aura du mal à établir tout fait important susceptible d'avoir un impact sur l'*évaluation* et il sera même parfois dans l'impossibilité de le faire. Par conséquent, l'étendue de ses *investigations* et toute *hypothèse* retenue dans l'*évaluation* devront être convenues avec le mandant et figurer dans le *rapport*.
- 5.5 De même, dans certaines situations, des facteurs afférents aux terrains et constructions auront un impact sur l'*évaluation* des *installations techniques et équipements*. C'est notamment le cas lorsque l'*immeuble*, occupé dans le cadre d'un bail à court terme, fait l'objet de propositions de réaménagement ou lorsque les installations techniques doivent être décontaminées avant enlèvement en raison de la pollution du terrain.

6. Mesures réglementaires

- 6.1 Les activités industrielles font souvent l'objet d'une législation et de réglementations spécifiques. Tout non-respect de ces exigences légales peut entraîner l'interdiction d'exploiter les *installations techniques et équipements* concernés. Nombre d'entre elles ont spécifiquement trait aux installations techniques et aux procédés examinés. L'évaluateur doit donc prendre en compte la nature des installations techniques et de l'activité, ainsi que le but de l'*évaluation* et son étendue, pour déterminer la portée des *investigations* à mener sur la mesure réglementaire susceptible d'avoir une influence sur l'*évaluation*.
- 6.2 En cas de doute quant au respect de toute réglementation, l'évaluateur doit discuter de la question avec le mandant et consigner les conclusions de ces discussions dans le *rapport*, en acceptant d'émettre des *hypothèses* ou en faisant référence à toute attestation de conformité pouvant être disponible.

GN 3 Evaluations de portefeuilles et groupes d'immeubles

1. Introduction

- 1.1 La présente *fiche explicative* donne des indications sur les questions dont les évaluateurs doivent tenir compte lorsqu'ils réalisent une ou des *évaluation(s)* de plusieurs *immeubles* simultanément pour le même mandant.
- 1.2 Pour ne pas induire en erreur ou donner des avis non pertinents, l'évaluateur accordera une attention particulière à des questions telles que la « constitution de lots » ou le regroupement, l'identification de différentes catégories d'*immeubles*, et à toute *hypothèse* ou *hypothèses particulières* concernant les conditions de mise sur le marché des *immeubles*.

2. Identification d'immeubles séparés

- 2.1 En cas de doute sur les diverses composantes d'un bien immobilier, l'évaluateur constituera des lots ou des ensembles d'*immeubles* pour l'*évaluation* et ce, selon les modalités de vente les plus vraisemblables. Il discutera, toutefois, des différentes options avec le mandant et veillera à confirmer l'approche adoptée dans les *conditions du contrat* ainsi que dans le *rapport*.
- 2.2 Voici quelques exemples de cas dans lesquels des précisions doivent être données dans l'*hypothèse* de groupes de lots :
 - *immeubles* mitoyens, acquis séparément par le propriétaire actuel : par exemple, lorsqu'un promoteur réunit des parcelles en vue d'un réaménagement ultérieur ou lorsqu'un investisseur constitue un placement stratégique dans la région ;
 - *immeubles* non attenants, qui sont occupés par la même *entreprise* et interdépendants dans leur fonctionnement : par exemple, un parking séparé d'un *immeuble* mais qui est exclusivement utilisé par l'occupant de ce dernier ;
 - lorsque la détention par un seul propriétaire ou occupant de plusieurs *immeubles* séparés peut offrir des avantages en raison des économies engendrées par l'accroissement de la part de marché ou par la réduction des coûts d'administration ou de distribution, comme pour une chaîne de magasins ou d'hôtels ;
 - lorsque chaque *immeuble*, pris séparément constitue une composante essentielle d'une activité couvrant une vaste région géographique, par exemple, dans le cadre d'un réseau national ou régional de services publics, tels des pylônes de télécommunications.
- 2.3 L'objet de l'*évaluation* peut très bien dicter l'approche à adopter. Le mandant peut ainsi demander que la valeur de chaque *actif* soit indiquée séparément.

L'évaluateur demandera au mandant la nature exacte des composantes de chaque *immeuble* ou autre *actif*.

- 2.4 L'évaluateur doit normalement décliner toute demande d'évaluation d'*immeubles* basée sur une *hypothèse* artificielle de regroupement par lots. Toutefois, dans certains cas, une *hypothèse particulière* peut permettre de traiter de situations inhabituelles de lotissement (voir section PS 2.3).

3. Hypothèses d'évaluation

- 3.1 Une fois que l'évaluateur a identifié les lots au sein d'un *portefeuille* devant faire l'objet d'une *évaluation* séparée, il doit examiner les *hypothèses* ou *hypothèses particulières* pouvant être nécessaires. Ces dernières doivent être consignées dans les *conditions du contrat* (PS 2) et dans le *rapport* (PS 6). Des exemples de cas dans lesquels des *hypothèses* différentes peuvent avoir un impact important sur l'évaluation d'un *portefeuille* sont abordés aux paragraphes suivants.
- 3.2 La mise en vente simultanée de tous les *immeubles* d'un *portefeuille* ou d'un nombre considérable d'entre eux peut avoir pour effet d'inonder le marché, entraînant une réduction de la valeur de chacun d'eux. Inversement, l'opportunité d'acquérir un ensemble d'*immeubles* spécifique peut générer une majoration. Autrement dit, la valeur de l'ensemble peut dépasser la somme des composantes individuelles.
- 3.3 Lorsque l'évaluation est basée sur l'*hypothèse* que le *portefeuille* restera entre les mains du propriétaire ou de l'occupant existant, par exemple, lorsqu'elle est destinée à être intégrée dans les *états financiers*, l'application d'une réduction ou d'une déduction au titre de l'impact éventuel d'une offre surabondante sur le marché n'est pas pertinente. Une mention à cet effet sera tout de même consignée dans le *rapport*.
- 3.4 En revanche, si ce même *portefeuille* est évalué à une autre fin, par exemple, à titre de garantie pour un prêt cautionné, l'impact préjudiciable éventuel sur chaque *immeuble* d'une mise sur le marché simultanée de l'ensemble du *portefeuille* ne doit pas être ignoré. Dans ce cas, il conviendra de préciser que, dans l'*hypothèse* retenue, les *immeubles* seront mis en vente les uns après les autres et non tous en même temps. Toutefois, si une telle *hypothèse* ne peut être acceptée par le marché (ex : si le propriétaire actuel est notoirement en difficulté financière), il s'agit alors d'une *hypothèse particulière* et son impact sur l'évaluation doit être clairement indiqué (voir PS 2.3).
- 3.5 De même, lorsque l'évaluateur attribue une seule valeur à un ensemble d'*immeubles* séparés, il doit préciser les *hypothèses* retenues à l'appui de cette approche. Si l'évaluateur considère que le marché ne traiterait pas nécessairement le *portefeuille* de cette manière, de telles *hypothèses* deviennent des *hypothèses particulières* (voir PS 2.3).

4. Mentions obligatoires dans le rapport

- 4.1 Toute différence sensible de la valeur totale des *immeubles* d'un *portefeuille*, selon qu'ils font l'objet d'une mise en vente individuelle, groupée ou sous forme de lot unique, doit être clairement indiquée dans le *rapport*. Les *hypothèses* de constitution de lots doivent également figurer dans toute référence publiée.
- 4.2 Lorsqu'un *portefeuille* ou un ensemble d'*immeubles* a été évalué d'après l'*hypothèse* selon laquelle il serait vendu en un seul et même ensemble, la *valeur vénale* indiquée concernera l'ensemble dans son intégralité. L'évaluateur devra donc indiquer clairement en cas de ventilation de la valeur vénale par *immeuble* que celle-ci s'entend conformément à une telle *hypothèse* et que cette répartition n'est pas nécessairement égale à la *valeur vénale* des droits au titre dudit *immeuble*.
- 4.3 Inversement, l'évaluateur doit veiller à ne pas présenter le total cumulé des *valeurs vénales* de chaque *immeuble* d'un *portefeuille* comme égal à la *valeur vénale* du *portefeuille* dans son ensemble.

GN 4 Terrains miniers et sites de traitement des déchets

1. Introduction

- 1.1 La présente *fiche explicative* évoque certains aspects supplémentaires à prendre en compte par un évaluateur lors de l'application des principes de la section PS 3 – *Cadre d'évaluation à l'évaluation d'actifs* consommables et non renouvelables, tels que les gisements miniers et sites d'élimination des déchets.
- 1.2 L'un des points communs des sites d'exploitation minière et des sites de traitement des déchets, mais que l'on retrouve plus rarement ailleurs, est que leur valeur peut être nulle voire négative à la fin de leur vie opérationnelle. Le terrain peut néanmoins avoir une valeur pour un autre usage, à l'issue de la période d'exploitation minière ou de traitement des déchets.

2. Actifs consommables et non renouvelables

- 2.1 Comme leur nom l'indique, les *actifs* consommables et non renouvelables sont des immobilisations qui, après consommation, ne peuvent être renouvelées sur le site existant. C'est notamment le cas des sites d'exploitation minière et des sites d'élimination des déchets (ainsi que des sites d'enfouissement de déchets, qui ne sont pas abordés dans la présente *fiche explicative*). Caractéristique commune à tous ces *actifs*, la valeur locative annuelle varie en fonction du niveau de production ou des *stocks* qui, à leur tour, ont un impact sur la durée de vie économique utile restante de l'*actif* et, par conséquent, sur sa valeur en capital.
- 2.2 Lors de l'*évaluation* d'un *actif* consommable et non renouvelable, l'évaluateur doit, dans un premier temps, chercher à rassembler toutes les informations disponibles qui pourraient l'aider à déterminer la durée de vie économique restante de l'*actif* puis convenir de toute *hypothèse* ou *hypothèse particulière* pouvant être appropriée afin de réaliser l'*évaluation*. Voici quelques exemples d'*hypothèses* pouvant être nécessaires lors de l'*évaluation* de ce type d'*actifs* :
 - *hypothèse* selon laquelle le mandant ou une *tierce partie* ont fourni des informations exactes ou fiables sur l'étendue ou la qualité d'un gisement minier exploitable ;
 - *hypothèse* relative à la capacité annuelle future d'extraction du minerai ou de dépôt des déchets ;
 - *hypothèse particulière* selon laquelle un événement anticipé, ayant un impact sur l'offre ou la demande d'un minerai, s'est produit.

3. Actifs miniers

- 3.1 Les gisements miniers ont beau faire partie intégrante du terrain sur lequel ils sont situés, ils peuvent être détenus ou loués avec la surface, ou faire l'objet d'un titre de propriété séparé, avec divers droits d'exploitation. Ils peuvent être exploités en souterrain, à ciel ouvert, par forage (comme pour le pompage du pétrole, du gaz et de l'eau salée) ou au moyen d'un traitement in situ (comme pour la gazéification souterraine du charbon). Les gisements miniers situés au fond des océans et des lacs peuvent également être exploités par dragage.
- 3.2 Les lois relatives à la propriété des gisements miniers varient d'un *pays* à l'autre si bien que la propriété des gisements ne va pas toujours de pair avec celle de la surface du terrain. Dans certains *pays*, les gisements miniers sont détenus par l'Etat ; ils sont donc normalement exclus d'une *évaluation* de la surface. Il peut toutefois y avoir des droits accessoires relatifs à l'exploitation de ces gisements miniers qui peuvent revêtir une valeur, par exemple, des licences ou contrats de location permettant au propriétaire du terrain d'extraire le minerai, sous réserve du paiement d'une redevance.
- 3.3 Les chantiers d'exploitation associés à des *actifs* miniers, tels que les puits de mine, peuvent souvent s'avérer préjudiciables, particulièrement une fois qu'ils ne sont plus utilisés. Ces sites peuvent être invendables ou entraîner une valeur négative pour tout ou partie de l'*immeuble* évalué (voir PS 6.8).
- 3.4 L'évaluateur d'*actifs* miniers devra donc essentiellement tenir compte de la situation juridique des *actifs* liés au gisement minier, des modalités de paiement des redevances dues à l'*Etat* ou à toute autre *tierce partie*, de la qualité et des spécifications du minerai, de la demande pour ce dernier sur le marché et, enfin, des responsabilités éventuelles associées aux chantiers d'exploitation redondants.

4. Sites de traitement des déchets

- 4.1 Les sites de traitement des déchets peuvent être classés en trois catégories selon le mode de transformation des déchets :
 - élimination finale (mise en décharge dans des excavations préexistantes ou dépôt sans excavation préalable) ;
 - traitement des déchets (comme la décomposition biologique et l'énergie issue de l'incinération des déchets) ;
 - recyclage des déchets (comprend le transfert de déchets et la fabrication de compost à partir des déchets). Certains sites accueillent plusieurs de ces activités.
- 4.2 En général, seuls les sites de mise en décharge et de dépôt entrent dans la catégorie des *actifs* consommables et non renouvelables étant donné que les sites de traitement et de recyclage des déchets peuvent, dans la plupart des cas, être exploités indéfiniment de la même manière que tout autre site commercial. Toutefois, les sites de traitement et de recyclage des déchets génèrent des résidus qui peuvent uniquement être éliminés sur un site d'enfouissement, et il

est par conséquent possible que la durée de vie d'un site de traitement ou de recyclage des déchets soit liée à celle d'un site de mise en décharge associé. Le cas échéant, la valeur du site de traitement des déchets sera celle d'un *actif* consommable non renouvelable. Dans de nombreux *pays*, les activités de gestion ou d'élimination des déchets sont soumises à des réglementations rigoureuses, qui contrôlent non seulement le type de déchets pouvant être manipulés, mais imposent également des conditions strictes pour la construction du site et les méthodes de travail.

- 4.3 Les anciens sites de gestion des déchets peuvent être invendables en raison des risques réels ou potentiels découlant de cet usage. De tels handicaps ou risques peuvent entraîner une valeur négative pour tout ou partie de l'*immeuble* évalué.
- 4.4 L'évaluateur devra donc essentiellement tenir compte de la structure réglementaire, de la catégorie précise des déchets pouvant être transformés, des conditions d'exploitation et du marché, par exemple, des conditions de l'offre de déchets.
- 4.5 La production d'électricité à partir du gaz de décharge est une pratique courante et peut constituer un *actif* de valeur. Il s'agit d'un actif consommable et non renouvelable, mais sa durée de vie sera supérieure à celle de l'activité de décharge dont il est issu.

5. Usages postérieurs

- 5.1 Un *actif* consommable et non renouvelable aura souvent un autre usage après la cessation de l'usage principal ou actuel, par exemple, une carrière peut constituer un site d'enfouissement en vue de l'élimination des déchets ou d'une régénération des sols et d'un réaménagement ultérieur. L'évaluateur doit chercher à déterminer l'existence d'un tel potentiel et, dans l'affirmative, convenir avec le mandant de toute *hypothèse* ou *hypothèse particulière* pouvant être appropriée afin de donner un avis sur la valeur potentielle pour tout usage ultérieur.
- 5.2 A l'image des gisements miniers, les fosses d'élimination des déchets font partie intégrante du terrain et peuvent être détenues ou louées avec la surface, ou faire l'objet d'un titre de propriété séparé assorti de droits de remblayage.
- 5.3 Dans le cas d'un site d'enfouissement, l'*actif* peut être limité à la fosse, mais il peut comprendre d'autres terrains, s'étendant au site tout entier à l'achèvement du remblayage. Il faut également tenir compte du potentiel de production d'électricité à partir du gaz de décharge, une activité qui se poursuivra bien après l'achèvement de l'élimination des déchets.
- 5.4 Sauf séparation entre la surface et les gisements miniers ou les fosses sur les sites d'enfouissement, l'*évaluation* peut très bien porter sur des éléments constitutifs de la valeur du terrain en surface ainsi que sur les gisements miniers ou lesdites fosses. Ces éléments peuvent comprendre la valeur du terrain nécessaire à une extraction ou un remblayage à l'avenir, terrain qui peut aussi être loué pour générer des revenus en attendant une telle affectation.

6. Constructions et installations techniques associées

- 6.1 Les *évaluations* d'*actifs* miniers et de traitement des déchets comprennent souvent des constructions et améliorations du site auxiliaires, ainsi que des *installations techniques et équipements*. Les constructions relèvent normalement de la catégorie des *immeubles spécialisés* si bien que, lorsque l'*évaluation* est destinée à être intégrée dans un *état financier*, elles peuvent être évaluées par la méthode du *coût de remplacement net*.
- 6.2 Il convient de rappeler que les constructions, les installations techniques et autres ouvrages ont généralement des durées de vie limitées à celles des *actifs* consommables et non renouvelables auxquels ils sont affectés mais il arrive aussi que les terrains et constructions liés à une activité minière ou au traitement des déchets soient utilisés à d'autres fins une fois leur usage principal terminé. Dans cette éventualité, il convient d'accorder une valeur au site des constructions et des installations techniques, en plus de celle du gisement minier ou de l'espace d'élimination des déchets. Le cas échéant, la distinction devra être clairement faite entre la valeur à ce titre et celle des terrains et constructions liée au gisement minier ou à une activité de gestion des déchets.
- 6.3 L'*évaluation* peut refléter des coûts qui sont également identifiés séparément dans les *états financiers* des sociétés. Les évaluateurs doivent discuter avec les *directeurs* et les commissaires aux comptes du traitement comptable de ces coûts et des coûts de toute obligation de réhabilitation, afin de s'assurer que ces derniers ont été dûment identifiés et d'éviter une double comptabilisation. Les résultats des travaux d'exploration seront généralement pris en compte lors de l'estimation du gisement ou de la fosse et du choix d'un taux de risque ou d'actualisation.

GN 5 Incertitudes relatives à une évaluation

1. Introduction

- 1.1 Toutes les *évaluations* sont l'expression d'une opinion sur le prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une transaction à la *date d'évaluation*, d'après les *hypothèses* ou *hypothèses particulières* énoncées. Comme pour toute opinion, la part de subjectivité peut varier considérablement, de même que le degré de « certitude » (à savoir la probabilité selon laquelle l'opinion de l'évaluateur peut coïncider avec le prix obtenu lors d'une vente effective à la *date d'évaluation*). Ces variations peuvent être dues aux caractéristiques propres à l'*immeuble*, aux conditions de marché ou aux informations dont dispose l'évaluateur. Elles ne sont pas liées aux compétences professionnelles ou aux capacités de jugement de l'évaluateur.
- 1.2 La RICS s'est penchée sur l'utilité d'une mesure quantitative permettant à l'évaluateur d'attribuer un degré de certitude à une *évaluation* donnée. Toutefois, après consultation, et au-delà de la faisabilité d'une telle mesure pouvant faire l'objet d'une application universelle tout en étant claire et intelligible pour les évaluateurs comme pour les mandants, il s'est avéré que la plupart de ces derniers et autres utilisateurs n'en avaient aucunement besoin.
- 1.3 Cependant, si la consultation a révélé que la plupart des mandants ne jugeaient pas utile une déclaration quantitative de certitude, bon nombre d'entre eux ont indiqué qu'il serait bon, sinon essentiel, pour une bonne compréhension de l'*évaluation* que l'évaluateur précise dans le *rapport* la confiance qu'il accorde à l'opinion fournie, notamment lorsque le degré d'incertitude est significatif. L'indication d'un niveau de confiance inférieur à celui mentionné d'ordinaire ne doit pas être considérée par les évaluateurs comme un aveu de faiblesse. En effet, si à défaut de mention d'une incertitude significative, le mandant accorde plus de poids qu'il ne le devrait à une opinion d'*évaluation*, le *rapport* donnera ainsi une fausse impression, en contradiction avec l'exigence générale de la Pratique Professionnelle PS 6.1.

2. Identification d'une incertitude

- 2.1 Voici quelques exemples de cas d'incertitude susceptibles d'avoir un impact majeur sur le degré de confiance pouvant être accordé à une opinion d'*évaluation*.

- **Nature de l'*immeuble* ou de l'emplacement**

Si l'*immeuble* est d'un type inhabituel, en raison de ses caractéristiques géographiques ou physiques, ou n'est pas d'un type répandu sur le marché, il peut être difficile pour l'évaluateur de se forger une opinion de la demande probable. Dans ces cas, l'évaluateur disposera de moins de données comparables, ce qui risquera d'avoir un impact préjudiciable sur la certitude de l'*évaluation*.

- **Restrictions relatives aux demandes de renseignements ou les informations fournies**

Lorsque les informations à la disposition de l'évaluateur sont limitées ou restreintes par le mandant ou par les circonstances de l'évaluation, celle-ci présentera un degré de certitude inférieur.

- **Méthode d'évaluation**

Les terrains ou constructions destinés à un aménagement exigeant de grosses dépenses sont souvent évalués au moyen de la méthode de la valeur résiduelle, largement tributaire des *hypothèses* retenues. La marge d'incertitude dans une telle évaluation sera généralement supérieure à celle associée à d'autres méthodes. De même, les évaluations fondées sur des prévisions de flux de trésorerie peuvent également être très sensibles aux *hypothèses* émises lors de l'établissement de ces prévisions.

- **Valeur attendue**

Un *immeuble* peut avoir une valeur attendue significative, dans le cadre d'un permis de construire en vue d'un usage plus valorisant ou d'une transaction potentielle avec un *acquéreur de convenance*. L'estimation du montant susceptible d'être versé par le marché au titre de ce potentiel supplémentaire dépendra dans une large mesure des *hypothèses* émises.

- **Changements de la réglementation**

Un marché, un secteur ou un *immeuble* peuvent être affectés par un changement de réglementation à venir ou par une décision de justice en instance dans le cadre d'un différend. Tant que les détails de la législation ou de la décision du tribunal ne sont pas connus, les acheteurs et vendeurs potentiels peuvent hésiter à s'engager dans des transactions. En cas de décision radicale ou inattendue, la période qui suit peut également être source d'incertitude tant que les conséquences ne sont pas entièrement mesurées et répercutées sur le marché.

- **Instabilité du marché**

Des crises macro-économiques ou politiques imprévues peuvent avoir un impact soudain et majeur sur les marchés, entraînant des achats ou ventes accélérés ou simplement une réticence à engager des négociations en l'absence de données précises relatives à l'impact sur les prix du marché à plus long terme. Si la *date d'évaluation* intervient au lendemain d'un tel événement, les données sur lesquelles l'évaluation sera fondée peuvent être confuses, incomplètes ou incohérentes et elles auront inévitablement un impact sur la certitude pouvant lui être attribuée.

2.2 Certes, les exemples ci-dessus illustrent des cas de grande incertitude, mais la liste n'est pas exhaustive. Dans la pratique, il est rare qu'un évaluateur ait le même degré de confiance dans chaque *évaluation*.

3. Communication de l'incertitude

- 3.1 La communication du niveau de confiance de l'évaluateur dans l'évaluation dépendra du but de cette dernière et de la présentation du *rapport* convenue avec le mandant. Toutefois, conformément à la Pratique Professionnelle à la section PS 6.1 selon lequel les *rapports d'évaluation* ne doivent pas induire en erreur ni donner une fausse impression, la RICS considère, en cas d'incertitude pouvant avoir une incidence majeure sur l'évaluation, que l'évaluateur doit attirer l'attention sur ce fait, en indiquant la cause de l'incertitude et dans quelle mesure elle a été intégrée dans l'évaluation.
- 3.2 Dans de nombreux cas, l'évaluation doit être exprimée sous forme d'un chiffre unique, quel que soit le degré de certitude. En pareil cas, les évaluateurs donneront leur meilleure estimation mais tout en faisant des commentaires sur la fiabilité de leur opinion, en indiquant par exemple l'existence et la pertinence de données probantes comparables sur le marché, afin que le mandant puisse apprécier le degré de confiance de l'évaluateur dans le chiffre communiqué.
- 3.3 Pour l'évaluation de certains *immeubles*, l'évaluateur pourra inscrire la valeur dans une fourchette. Toutefois, s'il estime que la valeur peut varier sensiblement en fonction des circonstances, il devra plutôt soumettre d'autres *évaluations* fondées sur des *hypothèses particulières* reflétant lesdites circonstances.
- 3.4 Dans d'autres cas où une conjoncture de marché incertaine ou d'autres facteurs variables peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation, il peut être prudent de fournir une analyse de sensibilité pour illustrer l'effet potentiel d'une fluctuation de ces variables sur l'évaluation communiquée. Cette approche sera particulièrement indiquée en cas d'utilisation de la méthode de la valeur résiduelle.
- 3.5 L'emploi d'expressions précédant le chiffre de l'évaluation, tels que « aux alentours de » ou autres expressions similaires, ne suffira pas à traduire une incertitude importante sans autre commentaire explicite. Comme toutes les *évaluations* représentent l'opinion de l'évaluateur sur le résultat le plus probable parmi les possibilités envisagées au vu des données disponibles, ces expressions confirment simplement le degré d'incertitude liée à toute opinion, aussi fiable que soient les fondements sur lesquels elle repose.
- 3.6 Quel que soit le degré d'incertitude, le chiffre de l'évaluation doit être conforme à l'opinion sincère de l'évaluateur.

GN 6 Directives et règlements de l'Union européenne à prendre en compte pour l'évaluation

1. Cette *fiche explicative* décrit succinctement les différentes directives et règlements de l'UE qui ont un impact sur l'évaluation.
2. Les évaluateurs intervenant à des fins spécifiques dans l'UE doivent d'ordinaire se reporter aux réglementations en vigueur dans le *pays* concerné. Ces règles applicables localement sont tenues de refléter le cadre défini par les Directives ou Règlements et, s'il n'est pas nécessaire de s'y référer directement, il peut être utile de connaître leur portée et leur impact. Dans les cas où elles existent, les normes des associations nationales (voir PS 1.1, § 6 et 7) définissent les obligations réglementaires applicables dans le pays concerné.

Une **Directive** de l'UE est un texte législatif que les Etats membres sont tenus de transposer dans leur législation nationale. Une Directive définit généralement l'issue recherchée, tout en laissant aux Etats membres une certaine marge de manœuvre quant aux règles exactes à adopter.

Lorsqu'elles sont adoptées, les Directives établissent les délais dont les Etats membres disposent pour la mise en oeuvre de l'issue recherchée.

Un **Règlement** est directement exécutoire dans les Etats membres ; à ce titre, il n'a pas besoin d'être transposé.

3. Les quatre directives répertoriées dans le Tableau 1 établissent le cadre original régissant les comptes financiers des entités spécifiées (elles ont été modifiées et révisées depuis leur introduction). Le Tableau 2 répertorie certaines directives qui concernent les obligations d'*évaluation* (il n'est pas exhaustif).
4. Le Tableau 3 répertorie succinctement les directives et règlements divers qui ont un impact sur le processus d'évaluation.
5. Le texte des directives est disponible sur : http://eur-lex.europa.eu/RECH_naturel.do. Ce lien donne accès à la page de recherche de la version française des directives ; il est possible d'accéder aux versions traduites dans toutes les autres langues de l'UE. Ces textes législatifs sont également disponibles auprès de l'équipe de relations publiques pour l'UE de la RICS (+32 (0)2 733 10 19 ou publicaffairsbrussels@rics.org).

TABLEAU 1- Les quatre directives financières principales

<p>Directive 78/660/CEE</p>	<p>Quatrième* Directive du Conseil concernant les comptes annuels de certaines formes de sociétés. Définit les obligations fondamentales de comptabilisation des <i>actifs</i> dans les comptes de sociétés cotées (à l'exclusion des banques, d'autres établissements financiers et de compagnies d'assurance). Prévoyait initialement que les <i>évaluations</i> soient fondées sur le principe du prix d'acquisition ou du coût de revient. Les variations en droit national seront publiées (Section 7 de la Directive – articles 31 à 42). La méthode employée (coût/réévaluation/remplacement) doit être notée dans les comptes</p>
<p>Directive 83/349/CEE</p>	<p>Septième* Directive du Conseil concernant les comptes consolidés. Initialement, en vertu de l'article 29, les <i>évaluations</i> devaient être fournies conformément à la Directive 78/660/CEE.</p>
<p>Directive 86/635/CEE</p>	<p>Concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des banques et autres établissements financiers. Dans les faits, applique la Directive 78/660/CEE pour l'<i>évaluation</i> des <i>actifs</i> des banques et établissements financiers. (Section 7 – articles 35 à 39)</p>
<p>Directive 91/674/CEE</p>	<p>Concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des entreprises d'assurance. Dans les faits, applique la Directive 78/660/CEE pour l'<i>évaluation</i> des <i>actifs</i> de compagnies d'assurance. Par valeur actuelle, on entend la <i>valeur du marché</i> déterminée à la <i>date de l'évaluation</i>. Les réévaluations ne peuvent intervenir à des intervalles de plus de cinq ans. (Section 7 – articles 45 à 62)</p> <p>La <i>valeur de marché</i> est définie comme suit :</p> <p>« ... le prix auquel les terrains et constructions pourraient être vendus, à la date de l'évaluation, sous contrat privé entre un vendeur consentant et un acheteur non lié, étant entendu que le bien a fait l'objet d'une offre publique sur le marché, que les conditions de celui-ci permettent une vente régulière et que le délai disponible pour la négociation de la vente est normal compte tenu de la nature du bien »</p>

	Si dans le détail, cette définition diffère, une <i>évaluation</i> à la <i>valeur de marché</i> telle que définie dans le PS 3.2 aboutit au même résultat.
--	--

* Il s'agit des quatrième et septième directives d'après l'article 54(3)g du traité instituant la Communauté européenne (« Traité de Rome »), sous le chapitre « Droit d'établissement ». D'après l'article 54(3)(g) : « 3. Le Conseil et la Commission exercent les fonctions qui leur sont dévolues par les dispositions ci-dessus, notamment : ... (g) en coordonnant, dans la mesure nécessaire et en vue de les rendre équivalentes, les garanties qui sont exigées, dans les Etats membres, des sociétés au sens de l'article 58, alinéa 2, pour protéger les intérêts tant des associés que des tiers ; »

TABLEAU 2 – Modification des Directives répertoriées dans le Tableau 1

Directive 90/604/CEE	Modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE en ce qui concerne les dérogations en faveur des petites et moyennes sociétés ainsi que la publication des comptes en écus. Relève certains seuils monétaires pour simplifier les procédures administratives des PME.
Directive 90/605/CEE	Modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE en ce qui concerne leur champ d'application. Elargissement des formes de société concernées par ces Directives
Recommandation de la Commission 2000/408/CE	Concernant la publication d'informations sur les instruments financiers et autres, destinées à compléter les informations à fournir en vertu de la directive 86/635/CEE du Conseil. Les banques et autres établissements financiers sont tenus de publier les informations visées à l'annexe.
Directive 2001/65/CE	Modifiant les directives 78/660/CEE, 83/349/CEE et 86/635/CEE en ce qui concerne les règles d'évaluation applicables aux comptes annuels et aux comptes consolidés de certaines formes de sociétés ainsi qu'à ceux des banques et autres établissements financiers. Permet que toutes les évaluations en vertu des Directives modifiées soient faites à la juste valeur.
Règlement (CE) 2909/2000	Relatif à la gestion comptable des immobilisations non financiers des Communautés européennes. Prévoit qu'à des fins comptables, « la <i>valeur vénale</i> correspond au prix qu'un éventuel acheteur serait disposé à payer pour un bien, en tenant compte de son état, de sa localisation et dans l'hypothèse de

	continuité de son utilisation. »
Règlement (CE) 1606/2002	Sur l'application des normes comptables internationales. Prévoit qu'à compter de 2005, tous les comptes consolidés des sociétés cotées soient préparés conformément aux « normes comptables internationales », c'est-à-dire les normes comptables internationales [International Accounting Standards (IAS)], les normes internationales d'information financière [International Financial Reporting Standards (IFRS)] et les interprétations s'y rapportant (interprétations du SIC/interprétations du IFRIC).
Règlement (CE) 1725/2003	Portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au Règlement (CE) n°1606/2002. Elargit le règlement auquel il est fait référence par l'adoption des normes IFRS et leurs interprétations.
Directive 2003/51/CE	Modifiant les directives 78/660/CEE, 83/349/CEE, 86/635/CEE et 91/674/CEE du Conseil sur les comptes annuels et les comptes consolidés de certaines catégories de sociétés, des banques et autres établissements financiers et des entreprises d'assurance. Cette Directive élimine les discordances entre les quatre directives mentionnées et les IAS, et elle les modifie. Permet une évaluation à la juste valeur.
Directive 2006/43/CE Modifiée par la Directive 2008/30/CE	Concernant les contrôles légaux des comptes annuels et des comptes consolidés et modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil, et abrogeant la directive 84/253/CEE du Conseil. Etablit des règles concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés
Directive 2006/46/CE	Modifiant les Directives 78/660/CEE, 83/349/CEE, 86/635/CEE et 91/674/CEE. Modifications techniques ne concernant pas l'évaluation.

TABLEAU 3 – Directives et Règlement divers

Directive 2006/123	Relative aux services dans le marché intérieur. La Directive prévoit que les Etats membres respectent le droit des prestataires à fournir des
---------------------------	---

	<p>services, dont des services d'évaluation, dans un Etat membre autre que celui dans lequel ils sont établis. L'Etat membre dans lequel le service est fourni garantit le libre accès à l'activité de service ainsi que son libre exercice sur son territoire. La Directive prévoit également des règles sur la restriction possible des prestations de services.</p>
<p>Directive 2006/48/CE</p> <p>Modifiée par les Directives 2007/18/CE, 2007/44/CE, 2007/64/CE et 2008/24/CE</p>	<p>Concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et son exercice (refonte).</p> <p>Cette Directive est décrite comme « l'instrument essentiel pour la réalisation du marché intérieur, sous le double aspect de la liberté d'établissement et de la libre prestation des services, dans le secteur des établissements de crédit. »</p> <p>Elle introduit le Nouvel accord de Bâle.</p> <p>Elle inclut la définition de la valeur de marché donnée par l'IVS.</p> <p>Elle définit les obligations en matière de surveillance et la notion de « expert indépendant » : « ... <i>personne qui possède les qualifications, la compétence et l'expérience nécessaires pour procéder à une évaluation et qui est indépendante du processus décisionnel relatif à l'octroi du crédit</i> »</p> <p>À cet égard, elle constitue une refonte de la Directive 2000/12/CE.</p>
<p>Directive 2006/49/CE</p> <p>Modifiée par la Directive 2007/23/CE</p>	<p>Sur l'adéquation des fonds propres des entreprises d'investissement et des établissements de crédit (refonte). Elle fait référence aux obligations en matière de surveillance de la Directive 2006/48, mais avec une légère variation.</p> <p>A cet égard, elle constitue une refonte de la Directive 93/6/CE.</p>
<p>Communication de la Commission 97/C 209/03</p>	<p>Communication de la Commission concernant les éléments d'aide d'Etat contenus dans des ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics.</p> <p>Cette Communication fournit des informations sur la marche à suivre pour les ventes de terrains et de bâtiments qui exclut automatiquement toute aide d'Etat.</p> <p>Globalement, une vente publique est recommandée mais si ce n'est pas la voie choisie, une évaluation indépendante doit être réalisée pour déterminer la valeur de marché du terrain. La définition de valeur</p>

	de marché est la même que celle figurant dans la Directive 91/674/CEE répertoriée dans le Tableau 1.
--	--

(01/03/2010) VALIDE A COMPTEUR DU 01/04/2010

GN 7 Bien personnel

1. Introduction et application

- 1.1 Dans le contexte de cette *fiche explicative*, le terme « bien personnel » désigne les *actifs* qui ne sont pas rattachés de manière permanente à un terrain ou à des bâtiments. Il comprend les antiquités et les œuvres d'art, les meubles, les objets de collection et les appareils, mais exclut les *installations techniques et les équipements* qui font l'objet d'une mention spécifique sous le GN2.
- 1.2 Les normes d'évaluation de la RICS (le Red Book) s'appliquent à l'*évaluation* des biens personnels. Cette *fiche explicative* contient des commentaires supplémentaires sur l'application des Normes à ces *évaluations*.
- 1.3 Cette fiche explicative s'applique uniquement aux *évaluations écrites* des biens personnels. Ces *évaluations* sont essentiellement, mais pas exclusivement, requises à des fins d'assurance et de fiscalité. Cette fiche explicative ne concerne pas les biens personnels qui relèvent d'un intérêt dans un terrain ou des bâtiments et qui sont évalués en même temps, ou qui font partie d'une entité opérationnelle, dont on souhaite évaluer le potentiel commercial (voir GN 1) ou le fonds de commerce.
- 1.4 Le Red Book, et par-là même cette fiche explicative, ne s'appliquent pas lorsque le conseil est donné en prévision, ou dans le cadre, d'une mission de cession, ou d'acquisition, d'un bien personnel, que ce soit par le biais d'une mise aux enchères ou d'autres méthodes, ou de conseils concernant le prix pouvant être obtenu ou payé, y compris les conseils sur l'acceptation ou la soumission ou non d'une offre particulière (voir PS 1.2, Exceptions).

2. Conditions du contrat

- 2.1 L'éventail des connaissances des mandants peut être très large : certains ont une maîtrise parfaite du marché des biens personnels, alors que d'autres connaissent mal le marché, les termes employés et les concepts adoptés par les évaluateurs.
- 2.2 Il est impératif que les *conditions du contrat* soit comprises et convenues entre l'évaluateur et le mandant, avant la soumission du *rapport d'évaluation*.
- 2.3 Les *membres* pourront se doter de formulaires de contrats standardisés qui peuvent être utilisés pour n'importe quel type de mission *d'évaluation*. Lorsque l'*évaluation* doit être conforme au Red Book, le *membre* doit établir des *conditions de contrat* conformes aux conditions minimales exigées sous PS 2.1. On trouvera ci-dessous la liste complète, accompagnée de commentaires le cas échéant, afin de clarifier les variations acceptables requises par rapport aux biens personnels.
 - (a) L'identification du mandant ;

- (b) Le but de l'*évaluation* ;
- (c) L'objet de l'*évaluation*;
- (d) L'intérêt devant être évalué.
Dans certaines circonstances, l'intérêt dans le bien personnel que l'on veut évaluer pourra être partagé avec des tiers. Il conviendra alors de le spécifier clairement.
- (e) Le type de *bien immobilier* et la façon dont il est utilisé ou classifié par le mandant;
Cette catégorie ne s'applique normalement pas aux biens personnels.
- (f) Le ou les *cadres d'évaluation* ;
Voir paragraphe 5 ci-dessous.
- (g) La *date d'évaluation* ;
- (h) La dénonciation de tout éventuel conflit d'intérêts ou déclaration relative à l'absence de tout conflit d'intérêts antérieur.
- (i) Une déclaration relative au statut de l'évaluateur si nécessaire ;
- (j) Lorsque c'est opportun, la devise retenue ;
- (k) Toute *hypothèse, hypothèse particulière*, réserve, toute instruction ou *dérogation* particulière ;
- (l) L'étendue des *investigations* à réaliser par l'évaluateur ;
Voir paragraphe 4 ci-dessous ;
- (m) La nature et l'origine des informations sur lesquelles l'évaluateur se basera;
Voir paragraphe 4 ci-dessous ;
- (n) Les autorisations ou restrictions en matière de publication ;
- (o) Toute limite ou exclusion de responsabilité envers des parties autres que le mandant ;
- (p) La confirmation de la conformité de l'*évaluation* aux présentes normes ;
- (q) La confirmation que l'évaluateur a les connaissances, les compétences et les informations requises pour procéder en toute compétence à une *évaluation* ;
- (r) Le mode de calcul des honoraires ;
- (s) Une référence à la procédure de *l'entreprise* relative au traitement des réclamations, avec mise à disposition d'un exemplaire du règlement correspondant sur demande ;
- (t) Une mention indiquant que l'*évaluation* peut être soumise à un contrôle conformément au Code de conduite et de discipline de la RICS.

3. Identification du marché

- 3.1 Le but de l'*évaluation* exercera un impact sur le marché dans lequel la transaction est censée se dérouler. On identifie généralement plusieurs modes d'accès au marché des biens personnels et ces modes peuvent prendre différentes formes.

Cette situation pourra se traduire par un écart de prix notable : l'évaluateur devra donc clarifier dans les *conditions du contrat* et le *rapport* le ou les marchés sur lesquels les *actifs* sont censés être vendus.

3.2 Les principaux types de marché sont :

- Ventes aux enchères ;
- Vente au détail ; et
- Vente de gré à gré, avec ou sans intérêt particulier.

4. Visites, investigations, informations et assistance

4.1 La visite du bien personnel pourra être limitée en raison de son emplacement, ou dans le cas d'une déclaration de sinistre, du fait qu'il a cessé d'exister. Les limites de la visite ou de l'investigation doivent être consignées et l'évaluateur conviendra avec le client de la faisabilité de la visite ou de la fiabilité des informations fournies par le mandant ou d'autres parties (voir PS 5, Investigations).

4.2 Lorsque l'évaluateur base sa décision sur des informations fournies par le mandant, cela devra être consigné. L'évaluateur citera l'origine de ces informations et s'efforcera, dans la mesure du possible, de procéder à des vérifications raisonnables. Lorsqu'une vérification s'avère impossible, le *rapport* devra en faire mention.

4.3 La mission pourra exiger de l'évaluateur qu'il fasse appel et qu'il se repose sur les services d'autres consultants spécialistes et/ou d'autres professionnels. Dans un tel cas, l'évaluateur prendra toutes les mesures raisonnablement nécessaires pour s'assurer que ces services sont exécutés de façon compétente et que les conclusions sur lesquelles il basera sa décision sont raisonnables et crédibles, ou devra mentionner le fait qu'aucune mesure de ce type n'a été prise (voir PS 6.10, Intégration d'autres évaluations)

5. Approche de l'évaluation

5.1 Le type d'approche retenue par l'évaluateur dépendra du but de l'évaluation et du *cadre d'évaluation* requis. Les principaux types d'approche utilisés pour l'évaluation de biens personnels comprennent :

- Comparaison avec les prix de vente d'articles identiques ou similaires, obtenus autour de la date *d'évaluation*. Dans le cas d'une vente aux enchères, le prix obtenu sera la dernière offre acceptée, c'est-à-dire le prix d'adjudication, sans tenir compte des primes de vendeur ou d'acheteur, des commissions ou des autres frais.
- Remplacement au moyen d'une copie. Il s'agit ici d'une copie de l'article original, aussi proche que possible de l'original en termes de nature, de qualité et d'âge des matériaux, mais reproduite par le biais de méthodes modernes. Cette approche n'est généralement adoptée qu'à des fins d'assurance.

- Remplacement au moyen d'un fac-similé. Un fac-similé est une copie exacte de l'article original, créée à partir de matériaux de nature, de qualité et d'âge très similaires et à l'aide de méthodes de construction d'époque. Cette approche n'est généralement adoptée qu'à des fins d'assurance.

6. Rapports

- 6.1 Il incombe à l'évaluateur de s'assurer que le *rapport d'évaluation* est clair et dépourvu d'ambiguïtés et qu'il est rédigé selon des niveaux exigeants d'intégrité, de clarté et d'objectivité (voir PS 6.1).
- 6.2 Les généralités de PS 6, Rapports d'évaluation et publications y faisant référence, s'appliquent également aux rapports *d'évaluation* des biens personnels. La liste des exigences minimum de PS 6.1 est identique à celle de PS 2.1, et le *rapport* devra reprendre l'ensemble des variations particulières incorporées dans les *conditions du contrat*, l'approche de l'*évaluation* et les investigations.
- 6.3 En ce qui concerne PS 6.1 (c), la description du bien personnel devra être adaptée au but de l'*évaluation*. A titre d'exemple, la description d'un objet de valeur à des fins d'assurance devra être exhaustive, tandis que la description d'un article de moindre valeur, réalisée à des fins de fiscalité, pourra être moins détaillée. L'utilisation de photographies est recommandée dans la mesure du possible.
- 6.4 La description de bien personnels, tels que des antiquités ou des œuvres d'art, fait généralement appel à des termes spécifiques. Dans un tel cas, il est recommandé d'utiliser la norme Object ID comme norme de description minimum. Pour plus d'informations sur la norme Object ID, visiter www.object-id.com.
- 6.5 En ce qui concerne PS 6.1 (f), le *cadre d'évaluation* réel et la description du marché sur lequel l'article est évalué, doivent être clairement indiqués. Le cas échéant, il sera également confirmé que la valeur est conforme aux exigences particulières du mandant ou à toute autre réglementation. A titre d'exemple, les évaluations réalisées à des fins fiscales doivent se conformer à la législation nationale en vigueur et pourront également adopter un *cadre d'évaluation* spécifique.
- 6.6 Il est suggéré d'adopter la structure suivante pour le *rapport d'évaluation* :
- feuille de couverture ;
 - index ;
 - exigences minimum de PS 6.1, telles qu'elles sont modifiées dans les *conditions du contrat* ;
 - présentation (par catégorie ou selon un autre ordre)
 - sommaire ;
 - déclaration de valeur (avec certification le cas échéant (voir PS 6.2)) ;

- glossaire des termes employés (le cas échéant) ;
- images (le cas échéant, celles-ci pourront être incorporées dans le corps principal du texte).

(01/03/2010) VALIDE A COMPTER DU 01/04/2010

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) est la plus importante organisation mondiale des professionnels de l'immobilier. Nous assurons la promotion des "meilleures pratiques" du contrôle et de la protection des clients qu'ils soient professionnels ou grand public. RICS est la première source d'information sur les actifs corporels intervient comme conseil impartial aux gouvernements et aux organisations internationales.

www.rics.org

RICS France

26, Rue de la Pépinière
75008 Paris
France
T : + 33 1 42 93 55 10
F : + 33 1 42 93 55 49
E : ricsfrance@rics.org

RICS Europe

Rue Ducale 67
1000 Bruxelles
Belgique
T : + 32 2 733 10 19
F : + 32 2 742 97 48
E : ricseurope@rics.org

RICS Global

Headquarters

12 Great George Street
Parliament Square
London
SW1P 3AD
United Kingdom
T : +44 (0)870 333 1600
F : +44 (0)20 7334 3811
E : contactrics@rics.org