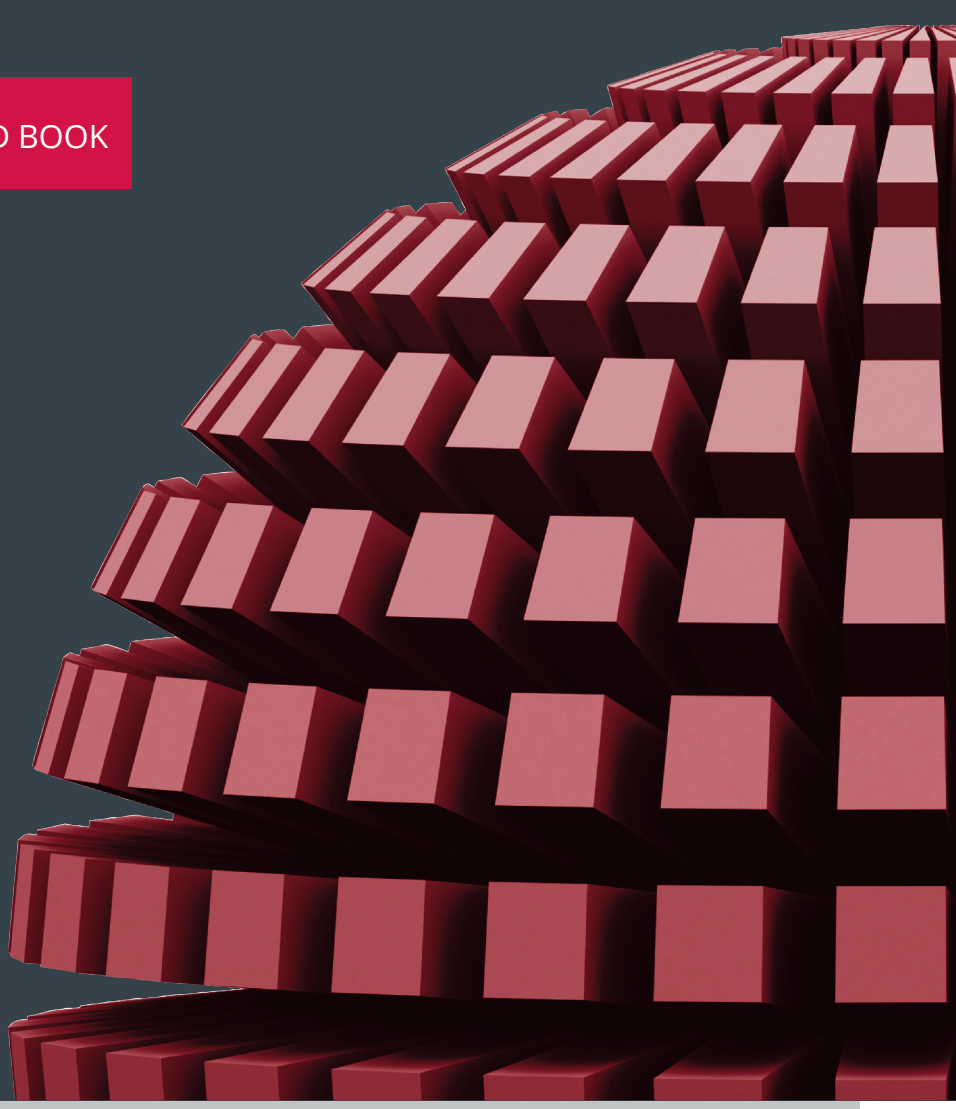
NORMES INTERNATIONALES DU RED BOOK



Évaluation selon la RICS – Normes internationales

Édition internationale, décembre 2024

En vigueur à partir du 31 janvier 2025

RICS®

Évaluation selon la RICS – Normes internationales

Normes professionnelles de la RICS, édition internationale

Décembre 2024

En vigueur à partir du 31 janvier 2025

La version en langue anglaise des normes internationales de l'expertise publiées par la RICS est la seule version officielle de ces normes et constituera la référence définitive à des fins réglementaires.

Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Parliament Square
London
SW1P 3AD

www.rics.org

No responsibility for loss or damage caused to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the authors or RICS.

ISBN 978 1 78321 548 5

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) décembre 2024. Les droits d'auteur de tout ou partie de cette publication appartiennent à la RICS. Sauf mention contraire dans le texte, toute reproduction ou utilisation, intégrales ou partielles, de cet ouvrage sous quelque forme que ce soit ou par quelque moyen que ce soit, notamment par des procédés graphiques, électroniques ou mécaniques, dont la photocopie, l'enregistrement (y compris sur bande magnétique) ou la diffusion sur internet, sont interdites sans l'autorisation écrite de la RICS ou à moins d'être conformes aux règles d'une licence existante.

Ce document s'applique à l'échelle mondiale. En cas de conflit entre les exigences de ce document et les exigences légales nationales du pays ou de la région où le membre réglementé exerce ses activités, les exigences légales nationales prévalent et doivent être appliquées.

Table des matières

Partie 1 : Introduction 1

Partie 2 : Glossaire 6

Explication des conventions de désignation des normes et des recommandations 14

Partie 3 : Normes professionnelles 16

PS 1 Conformité aux normes dans le cas de la fourniture d'une évaluation écrite 16

1 Application obligatoire 16
2 Conformité au sein des sociétés d'évaluation 18
3 Conformité aux normes internationales 18
4 Conformité avec les normes d'évaluation juridictionnelles ou autres 19
5 Exceptions aux VPS 1–6 20
6 Dérogations 24
7 Régulation : vérification de la conformité aux présentes normes internationales 25
8 Application pour les membres d'autres organismes professionnels d'évaluation 25

PS 2 Éthique, compétence, objectivité et divulgations 26

1 Normes professionnelles et déontologiques 26
2 Qualification des membres 27
3 Indépendance, objectivité, confidentialité et détection et gestion des conflits d'intérêts 28
4 Séparation stricte des conseillers 32
5 Communication d'informations intéressant le public ou sur lesquelles des tiers sont susceptibles de se fonder 33
6 Revue d'évaluation 39
7 Responsabilité liée à l'évaluation 40

Partie 4 : Normes techniques et de performance en matière d'évaluation .. 41

VPS 1 Termes du contrat (étendue de la mission) 41

1 Principes généraux 41
2 Forme des termes du contrat 42
3 Termes du contrat (étendue de la mission) 42

VPS 2 Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières 55

1 Bases de valeur 55
2 Principes généraux 55
3 Bases de valeur 56
4 Valeur vénale 57
5 Valeur locative de marché 58
6 Valeur subjective d'investissement 59
7 Juste valeur 59
8 Coûts de transaction 60
9 Hypothèses 60
10 Hypothèses particulières 61
11 Évaluations reflétant une contrainte de commercialisation réelle ou anticipée, et ventes forcées 63
12 Hypothèses et hypothèses particulières relatives aux valeurs prévisionnelles et aux conseils en matière de risque immobilier 65

VPS 3 Méthodes et techniques d'évaluation 66

VPS 4 Visites, investigations et dossiers 68

1 Visites et investigations 68
2 Actualisation de la valeur d'un bien immobilier sans nouvelle visite 70
3 Dossiers d'évaluation 71

VPS 5 Modèles d'évaluation 73

VPS 6 Rapports d'évaluation 74

1 Principes généraux 74
2 Contenu du rapport 75

Partie 5 : Recommandations sur les pratiques d'évaluation – applications 89

VPGA 1 Évaluations pour l'information financière 89

1 Champ d'application 89
2 Contexte 89
3 Conformité aux normes d'évaluation 90
4 Recommandations relatives à certaines IFRS 92

VPGA 2 Évaluations pour les prêts garantis 105

1 Champ d'application 105
2 Contexte 105
3 Indépendance, objectivité et conflit d'intérêts 106
4 Acceptation de missions et communication d'informations 107
5 Bases de valeur et hypothèses particulières 108

6 Établissement des rapports et communication d'informations 109

VPGA 3 Évaluation des entreprises et des intérêts commerciaux 113

1 Champ d'application 113
2 Introduction 113
3 Étendue de la mission et termes du contrat 114
4 Entreprises et intérêts commerciaux 114
5 Informations 117
6 Investigations relatives à l'évaluation 118
7 Méthodes et modalités d'évaluation 119
8 Rapports 124
9 Confidentialité 125

VPGA 4 Évaluation d'immeubles individuels liés à une exploitation commerciale 127

1 Contexte 127
2 Termes utilisés dans la présente VPGA 129
3 Évaluation selon la méthode des bénéfices 131
4 Hypothèses particulières pour l'évaluation 132
5 Méthode d'évaluation applicable à une entité opérationnelle entièrement équipée 133
6 Évaluation du potentiel commercial 134
7 Méthode d'évaluation applicable à un immeuble non commercial 135
8 Répartition 136
9 Évaluation à des fins d'investissement 136
10 Questions juridiques et réglementaires, y compris l'ESG 137

VPGA 5 Évaluation d'installations techniques et d'équipements (y compris les infrastructures) 138

1 Champ d'application 138
2 Contexte 138
3 Installations techniques et équipements inclus dans l'évaluation des biens immobiliers 140
4 Visites, investigations et dossiers 140
5 Installations techniques et équipements et autres types d'actifs 141
6 Installations techniques et équipements faisant l'objet d'accords de financement, de contrats de crédit-bail et de conventions accessoires 141
7 Considérations clés 142
8 Mesures réglementaires 144
9 Méthodes et modalités d'évaluation 144

VPGA 6 Évaluation d'actifs incorporels 148

1 Champ d'application 148
2 Introduction 148
3 Termes du contrat 149
4 Concepts d'évaluation 150
5 Vérification préalable à l'évaluation 151
6 Méthodes d'évaluation 152
7 Techniques d'actualisation des flux de trésorerie 154
8 Rapports 156
9 Confidentialité 157

VPGA 7 Évaluation des œuvres d'art et des antiquités 158

1 Introduction et champ d'application 158
2 Termes du contrat 159
3 Identification du marché 159
4 Visite, investigations et analyse 160
5 Méthodes d'évaluation et application 161
6 Rapports 163

VPGA 8 Évaluation des intérêts relatifs à la propriété immobilière 165

1 Visites 165
2 Investigations et hypothèses 166
3 Durabilité et questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) 168

VPGA 9 Évaluation des portefeuilles et des groupes d'actifs 177

1 Champ d'application 177
2 Objectif de l'évaluation 177
3 Exemples 179

VPGA 10 Incertitude significative dans l'évaluation (ISE) 180

1 Champ d'application 180
2 Exemples 180
3 Établissement de rapports 181
4 Suppression des déclarations ISE 182

VPGA 11 Relations avec les auditeurs 184

1 Champ d'application 184
2 Le rôle de l'auditeur indépendant 185
3 L'évaluateur en tant qu'expert de la direction 185
4 L'évaluateur en tant qu'expert de l'auditeur 186
5 Les demandes de l'auditeur et la réponse de l'évaluateur 187

Partie 1 : Introduction

Objectif général

1 La cohérence, l'exactitude, l'objectivité et la transparence sont fondamentales pour que le public accorde crédit et confiance à l'*évaluation*, et continue de le faire. Elles dépendent principalement des connaissances, des compétences et de l'expérience cumulées et déployées, ainsi que du comportement éthique adopté, tous nécessaires à la formulation de jugements éclairés et à la communication, aux clients et autres utilisateurs ciblés de l'*évaluation*, d'opinions sur la valeur qui soient claires et sans ambiguïté, en accord avec les normes reconnues mondialement.

2 En mettant l'accent sur la mise en œuvre pratique, cette édition de l'*Évaluation selon la RICS – Normes internationales* (Normes internationales du Red Book), applique les dernières normes internationales et les complète par des exigences supplémentaires et des recommandations sur les meilleures pratiques. Lorsqu'elles sont combinées, elles fournissent les plus hauts niveaux d'assurance pour promouvoir et maintenir la confiance du public dans le professionnalisme et la qualité de l'évaluation.

3 Cette édition adopte et applique les *Normes internationales d'évaluation* (IVS), publiées par le Conseil des normes internationales d'évaluation (IVSC). Les IVS comprennent des dispositions obligatoires qui doivent être suivies afin de pouvoir déclarer qu'une *évaluation* a été réalisée conformément à celles-ci. Les modifications apportées depuis la dernière édition sont les suivantes :

- un glossaire mis à jour qui clarifie l'alignement avec les IVS ;
- un ordre révisé des VPS pour correspondre aux IVS ;
- un nouveau **VPS 5** portant sur *les modèles d'évaluation* afin de s'aligner sur les IVS.

4 Les IVS ont été approuvées par le Conseil des normes de l'IVSC avec une date d'entrée en vigueur au 31 janvier 2025.

5 Il est rappelé aux membres que l'IVSC se réserve le droit de modifier les IVS à tout moment. Tout amendement consécutif aux présentes normes internationales des normes internationales du Red Book sera effectué conformément aux paragraphes 21-22 ci-dessous.

6 Le respect de ces normes techniques s'inscrit dans le cadre plus général du Code de conduite de la RICS et des normes professionnelles portant sur la déontologie, les compétences et la conduite, et qui comportent des exigences expresses sur la préservation de la confidentialité et la prévention des conflits d'intérêts. Ce référentiel de la RICS tient aussi compte des Normes internationales de déontologie.

7 Le respect des normes professionnelles, techniques et de performance est renforcé par un processus bien établi de régulation et, le cas échéant, de contrôle d'application, et par un système de certification des évaluateurs de la RICS en exercice (« VR Valuer registration »). Grâce à ces dispositions, les membres de la RICS et les *sociétés d'évaluation régulées par la RICS* se positionnent comme les principaux prestataires mondiaux d'*évaluations* conformes au référentiel IVS.

Couverture

Du point de vue du fournisseur de l'évaluation

8 Pour les membres et les sociétés d'évaluation *régulées* par la RICS, ces normes internationales définissent des exigences quant aux procédures à suivre, ainsi que des recommandations, qui :

a imposent aux évaluateurs individuels et aux sociétés d'évaluation *régulées* par la RICS certaines obligations de compétence, d'objectivité, de transparence et de performance ;

b établissent un cadre de cohérence et de bonnes pratiques dans l'exécution et la fourniture d'*évaluations* grâce à l'adoption du référentiel des IVS ;

c respectent le Code de conduite de la RICS.

9 Ce que ces normes internationales ne font pas :

a donner aux membres des instructions sur la manière d'évaluer dans des cas individuels ;

b prescrire une forme particulière de rapport ; à condition que les dispositions obligatoires en la matière dans les présentes normes soient respectées, les rapports devraient toujours être adaptés et proportionnés à la tâche ;

c se substituer aux normes spécifiques obligatoires dans certaines juridictions.

Du point de vue de l'utilisateur de l'évaluation

10 Pour les clients et autres utilisateurs d'*évaluations*, les présentes normes internationales garantissent la conformité de la réalisation des missions d'*évaluation* par rapport aux IVS. En outre, elles promeuvent et maintiennent un haut niveau de confiance et de crédibilité publique en offrant l'assurance de :

a la cohérence de la démarche adoptée, ce qui favorise la compréhension du processus d'*évaluation* et de la valeur communiquée ;

b opinions d'*évaluation* crédibles et pertinentes émises par des évaluateurs adéquatement formés, dûment qualifiés et disposant de l'expérience nécessaire pour accomplir la tâche considérée, et qui de plus connaissent et comprennent les dernières évolutions du marché ;

c l'indépendance, l'objectivité et la transparence dans la méthode de travail adoptée par l'évaluateur ;

d la certitude et la clarté nécessaire concernant :

- **i** *les termes du contrat (étendue de la mission)*, y compris toutes les questions à aborder et les divulgations envisagées ;
- **ii** les *bases de valeur* adoptées, ainsi que les *hypothèses, hypothèses particulières* et les facteurs significatifs à prendre en compte ;

e l'exactitude des rapports, y compris la divulgation adéquate des éléments pertinents lorsque des *tiers* sont susceptibles de fonder leur décision sur les *évaluations*.

Structure et statut

11 Les normes internationales du Red Book sont divisées en six parties distinctes, comme l'expliquent en détail les paragraphes 12 à 17 ci-dessous. Les **Parties 3** et **4** traitent de questions relatives aux missions d'*évaluation* de manière générale, tandis que la Partie 5 aborde des cas particuliers d'*évaluation*. Les Parties 3 et 4 contiennent les éléments obligatoires, soulignés par l'utilisation du terme en gras « doit », tandis que la Partie 5 contient les éléments consultatifs, qui incluent des recommandations de bonnes pratiques désignées par le terme « devrait » ainsi que des éléments optionnels utilisant des termes tels que « peut ». Explication des conventions de désignation des normes et des recommandations dans la Partie 2.

Normes professionnelles – obligatoires

12 Les normes professionnelles et déontologiques internationales, qui s'appliquent spécifiquement aux évaluateurs, sont désignées par un numéro de référence précédé des lettres **PS**, et sont **obligatoires** (sauf mention contraire) pour tous les membres qui proposent des *évaluations* écrites. Elles définissent les paramètres de conformité aux normes internationales du Red Book, y compris :

- l'adoption du référentiel des IVS ;
- la spécification des exigences réglementaires associées imposées par la RICS ;
- la clarification des modalités d'application du Code de conduite de la RICS, à respecter par les membres lorsqu'ils entreprennent une *évaluation*.

Ces normes sont les suivantes :

- PS 1 – Conformité aux normes dans le cas de la fourniture d'une évaluation écrite
- PS 2 – Éthique, compétence, objectivité et divulgations

Normes techniques et de performance en matière d'évaluation – obligatoires

13 Les normes internationales techniques et de performance en matière d'évaluation, désignées par un préfixe **VPS**, énoncent des dispositions particulières à caractère **obligatoire** (sauf mention contraire), assorties de recommandations de mise en œuvre, visant la fourniture d'un*évaluation* conforme au référentiel IVS. Ces normes sont les suivantes :

- VPS 1 – Termes du contrat (étendue de la mission)
- VPS 2 – Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières
- VPS 3 – Méthodes et techniques d'évaluation
- VPS 4 – Visites, investigations et dossiers
- VPS 5 – Modèles d'évaluation
- VPS 6 – Rapports d'évaluation

14 L'ordre actuel des VPS correspond à celui des normes générales des IVS, que les VPS adoptent et appliquent.

Recommandations internationales de la RICS sur les pratiques d'évaluation – applications (VPGA) – facultatives

15 Les recommandations de la RICS sur les pratiques d'évaluation – applications, désignées par un préfixe **VPGA**, contiennent des conseils de mise en œuvre supplémentaires, applicables dans les situations répertoriées. Elles traitent notamment de l'*évaluation* à des fins particulières (les évaluations pour l'information financière, ou dans le cadre de prêts garantis étant les plus fréquemment rencontrées), et de l'*évaluation* de certains types d'actifs, nécessitant la prise en compte expresse de certains points ou de certaines considérations pratiques. Ces VPGA incarnent les pratiques exemplaires, c'est à-dire les procédures répondant, selon la RICS, à un niveau de compétence professionnelle très élevé.

16 Sans être obligatoires, les VPGA comportent néanmoins des liens et des renvois vers les IVS et vers ces présentes normes internationales qui sont obligatoires. Les membres pourront ainsi repérer les informations utiles pour la mission d'*évaluation*qu'ils sont en train d'entreprendre.

17 Les VPGA sont :

- VPGA 1 – Évaluations pour l'information financière
- VPGA 2 – Évaluations pour les prêts garantis
- VPGA 3 – Évaluation des entreprises et des intérêts commerciaux
- VPGA 4 – Évaluation d'immeubles individuels liés à une exploitation commerciale
- VPGA 5 – Évaluation d'installations techniques et d'équipements (y compris les infrastructures)
- VPGA 6 – Évaluation d'actifs incorporels

- VPGA 7 – Évaluation des œuvres d'art et des antiquités
- VPGA 8 – Évaluation des intérêts relatifs à la propriété immobilière
- VPGA 9 – Évaluation des portefeuilles et des groupes d'actifs
- VPGA 10 – Incertitude significative dans l'évaluation (ISE)
- VPGA 11 – Relations avec les auditeurs

Normes nationales et infranationales

18 Pour les juridictions ayant une forte concentration de membres de la RICS effectuant des *évaluations* et/ou ayant un besoin réglementaire particulier, la RICS peut également publier (de manière séparée, mais complémentaire des présentes normes internationales) des normes professionnelles nationales et de l'information sur les pratiques (habituellement intitulés suppléments nationaux, guides de juridiction, Normes d'évaluation des associations nationales ou Application de l'évaluation selon la RICS - Normes professionnelles) qui traitent de l'application de ces normes dans certaines juridictions, et de manière générale, en facilitent l'interprétation dans ces contextes locaux. Tout en étant en cohérence avec les normes internationales correspondantes, ces suppléments visent à répondre à des obligations légales, réglementaires ou autres spécifiques à ces juridictions. La production et la mise à jour des normes nationales sont laissées à la discrétion de la RICS et sont soumises à son processus de gouvernance. La conformité aux normes nationales et infranationales est traitée de manière plus approfondie dans la norme **PS 1**.

Date d'entrée en vigueur et modification

19 La présente édition entre en vigueur à partir du 31 janvier 2025 et s'applique donc à toutes les **évaluations** ayant une *date d'évaluation* ultérieure à cette date. Les modifications apportées par la suite comporteront une indication claire de leur date de mise en vigueur.

20 Le texte des normes internationales du Red Book de la RICS qui fait autorité, quelle que soit la date considérée, est celui figurant sur le site web de la RICS. Les utilisateurs de cette publication devraient veiller à prendre en considération toute modification diffusée ultérieurement.

21 Le contenu des présentes normes étant régulièrement révisé, des modifications et des ajouts seront publiés au fur et à mesure des besoins. La RICS attirera l'attention des membres sur ces changements, y compris la date d'entrée en vigueur de ces modifications, au moyen de ses canaux de communication électroniques habituels.

22 Lorsque des amendements peuvent avoir un impact significatif, ils feront l'objet d'une consultation publique dans la plupart des cas, avec un accès à un projet de consultation facilité via le site web de la RICS. Les retours sur les projets de consultation seront examinés par le Groupe de travail d'experts sur les normes d'évaluation internationales et la gouvernance appropriée de la RICS, notamment le Comité des connaissances et de la pratique (Knowledge and Practice Committee) et le Conseil des normes et de la réglementation, qui donnent l'approbation finale pour tout changement.

Partie 2 : Glossaire

Ce glossaire définit les termes utilisés dans les présentes normes internationales et ayant une signification particulière ou restreinte, ou lorsque des précisions sont nécessaires concernant l'alignement sur l'IVS ou d'autres normes pertinentes. Les mots et expressions ne figurant pas dans ce glossaire ont le sens courant donné par le dictionnaire. Lorsqu'un terme est utilisé dans cet ouvrage conformément à la définition, il sera en *italique*.

Les membres sont invités à consulter le glossaire IVS, qui offre des définitions complémentaires visant à clarifier et à faciliter l'application des IVS. Ce glossaire inclut notamment la convention utilisée par l'IVSC pour mettre en évidence la valeur contraignante des diverses informations contenues dans ces normes, à savoir leur caractère obligatoire, facultatif, etc. Ces définitions n'ont pas été reproduites ici. Chaque norme IVS comprend aussi des définitions particulières, que les membres sont invités à consulter au besoin.

Les normes nationales et infranationales de la RICS comportent parfois d'autres définitions. Ces termes seront signalés et définis dans la norme correspondante.

Terme	Définition
Hypothèse	Supposition tenue pour vraie. Il peut s'agir de faits, de conditions ou de situations ayant un effet sur l'objet de l'*évaluation* ou la méthode employée, qui par convention, n'ont pas à être vérifiés par l'évaluateur dans le cadre du processus d'*évaluation*.
Base de valeur	Les principes fondamentaux sur lesquels reposent ou reposeront les valeurs rapportées (des exemples sont fournis dans leparagraphe 20 IVS 102, et dans l'Annexe de l'IVS 102 - Référentiels de valeur).
Méthode par le coût	Procure une indication de la valeur en partant du principe économique qu'un acheteur ne paiera pas davantage pour un actif que le coût d'acquisition d'un actif ayant la même utilité, que ce soit par l'achat ou la construction.
Date du rapport	Date à laquelle l'évaluateur signe le rapport.
Date d'évaluation	Voir *date d'évaluation*.
Dérogation	Recommandations fournies par un évaluateur qui sont contraires à une disposition spécifique des **VPS 1–6** lorsque celle-ci n'est pas obligatoire dans le contexte ou la juridiction concernés, ni dans les exceptions spécifiques prévues à la section 5 PS 1 (voir section 6 PS 1).

Terme	Définition
Coût de remplacement net	Coût actuel de remplacement d'un actif par un actif moderne équivalent, moins les déductions pour la détérioration physique et toutes les formes d'obsolescence et d'optimisation à prendre en compte.
Valeur équitable	Prix estimé de la cession d'un actif ou d'un passif entre des parties identifiées, bien informées et consentantes, reflétant les intérêts respectifs de ces parties (voir le paragraphe A30 IVS 102).
Questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)	Les critères qui, ensemble, établissent le cadre pour évaluer l'impact des pratiques *durables* et éthiques, des performances financières d'une entreprise ou de ses opérations, d'un actif ou d'un passif. L'*ESG* comprend trois piliers : *environnemental, social et de gouvernance*, qui, ensemble, peuvent avoir un impact sur la performance, les marchés au sens large et la société (glossaire IVS). La définition ci-dessus précise que, bien que l'E*SG* puisse faire référence aux entreprises et aux investisseurs, les facteurs liés à l'*ESG* sont également utilisés pour décrire les caractéristiques et, le cas échéant, le fonctionnement d'actifs individuels ou d'un groupe d'actifs. L'ESG est utilisé dans ce contexte en référence aux présentes normes. Voir également *durabilité*. Les deux termes sont employés conjointement dans les présentes normes ; cependant, l'*ESG* constitue l'outil et le cadre, tandis que *durabilité* représente l'objectif et/ou le résultat.
Évaluateur externe	Évaluateur, et tout collaborateur éventuel de ce dernier, n'ayant aucun lien significatif avec le client, avec un agent agissant pour le compte du client, ni avec l'objet de la mission considérée.
Juste valeur	« Prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des participants du marché à la date d'évaluation. » (IFRS 13.) D'autres définitions peuvent s'appliquer/exister.
États financiers	Documents écrits présentant la situation financière d'une personne physique ou morale, et documents financiers officiels dont le contenu et la forme sont réglementés ou normés. Ces documents sont publiés pour fournir des informations à un grand nombre d'utilisateurs *tiers* non spécifiés. Les *états financiers* répondent en partie à l'obligation de rendre des comptes au public, laquelle est régie par un cadre réglementaire de normes comptables et légales.

Terme	Définition
Société d'évaluation	*Société d'évaluation* ou entité pour laquelle le membre travaille, ou par l'intermédiaire de laquelle le membre exerce son activité.
Fonds commercial ou goodwill	Avantages économiques futurs provenant d'une entreprise, d'une participation dans une entreprise ou de l'utilisation d'un groupe d'actifs non séparables. Les aspects du *goodwill* peuvent varier en fonction de l'objectif de l'*évaluation* (voir le paragraphe 20.09 IVS 210).
Méthode par le revenu	Procure une indication de la valeur par la conversion des flux de trésorerie futurs en une valeur en capital actuelle.
Visite ou inspection	Fait d'aller voir un bien immobilier ou d'inspecter un actif pour obtenir des informations permettant d'exprimer une opinion professionnelle sur sa valeur. Toutefois, l'examen physique d'un *bien non immobilier*, par exemple d'une œuvre d'art ou d'une antiquité, ne serait pas qualifié de « *visite* ».
Actif incorporel	Actif non monétaire caractérisé par ses propriétés économiques. Tout en n'ayant pas de réalité physique, il confère à son propriétaire des droits et/ou des avantages économiques.
Évaluateur interne	Évaluateur employé soit par l'entreprise qui détient les actifs, soit par le cabinet comptable chargé de l'élaboration des documents ou des états financiers de cette entreprise. Un *évaluateur interne* est généralement à même de répondre aux exigences d'indépendance et d'objectivité professionnelles requises en vertu de la section 3 PS 2, mais pas nécessairement aux critères d'indépendance supplémentaires propres à certaines catégories de missions, prévus par exemple par le paragraphe 3.4 PS 2.
Normes comptables internationales (IFRS)	Normes établies par le Conseil des normes comptables internationales (IASB) dans le but d'uniformiser les principes comptables. Ces normes sont élaborées sur la base d'une méthodologie de calcul de manière à ce que les éléments composant les *états financiers* soient identifiés et traités d'une manière mondialement applicable.
Immeuble de placement	Terrain ou construction (ou partie d'une construction) ou les deux, détenus par le propriétaire pour en retirer un revenu locatif ou pour valoriser le capital, plutôt que : • pour une exploitation dans le cadre de la production ou de la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives, ou • pour être vendus dans le cours normal des activités.
Valeur subjective d'investissement (« worth »)	Valeur d'un actif pour son propriétaire ou un propriétaire potentiel en vue d'un investissement individuel ou pour répondre à un objectif opérationnel (voir le paragraphe A40 IVS 102).

Terme	Définition
Méthode par comparaison	Procure une indication de la valeur par la comparaison de l'actif considéré avec des actifs identiques ou similaires pour lesquels on dispose d'informations sur le prix.
Valeur locative de marché (VLM)	Montant estimé pour lequel un intérêt dans une propriété immobilière est susceptible d'être loué à la *date d'évaluation* par un bailleur consentant à un preneur à bail consentant, 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 (voir le paragraphe A20 IVS 102).
Valeur vénale (VV)	Montant estimé pour lequel un actif ou un passif 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 (voir le paragraphe A10 IVS 102).
Valeur d'ensemble/ valeur additionnelle de synergie	Valeur additionnelle créée par l'association d'au moins deux actifs ou intérêts lorsque la valeur combinée est supérieure à la somme des valeurs prises séparément.
Biens personnels	Actifs (ou passifs) non rattachés de manière permanente à un terrain ou à une construction : • **sont compris** dans cette définition les objets d'art, objets décoratifs, antiquités, peintures, pierres précieuses et bijoux, objets de collection, éléments d'agencement, meubles et autres contenus à caractère général. • **sont exclus** de cette définition les accessoires fixes d'exploitation, les *installations techniques et équipements*, les entreprises et les intérêts commerciaux, ainsi que les *actifs incorporels*. Les frontières entre ces trois catégories ne sont pas toujours faciles à établir et les critères employés peuvent varier en fonction du marché sur lequel les actifs sont utilisés, de l'objectif de l'*évaluation* et des standards comptables nationaux et internationaux applicables. En particulier, le terme *biens personnels* désigne les *installations techniques et équipements* (et d'autres actifs non immeubles) dans certaines juridictions, mais aussi les œuvres d'art et les antiquités dans d'autres.

Terme	Définition
Installations techniques et équipements (y compris les infrastructures)	Ils se répartissent dans les grandes catégories suivantes. • **Installations techniques :** associations d'actifs pouvant comprendre des éléments faisant partie d'installations industrielles, de réseaux divers, d'installations de services dans des bâtiments, de bâtiments spécialisés, et de machines et d'équipements formant un assemblage réservé à une fonction spécifique. • **Machines :** dispositifs/moyens techniques configurés, individuels ou réunis en ensemble, flotte ou système (dont les actifs mobiles tels que véhicules, trains, navires et avions), pouvant être employés, installés ou pilotés à distance dans le cadre des opérations industrielles ou commerciales ou des activités économiques d'un utilisateur (une machine est un dispositif utilisé pour effectuer une opération particulière). • **Équipements :** un terme général englobant les autres actifs tels que machines diverses, outils, aménagements, mobilier et équipement d'ameublement, accessoires fixes d'exploitation, matériel et moyens techniques divers, et outils portables utilisés dans le cadre des activités d'une entreprise ou d'une entité. • **Infrastructure :** un ensemble d'actifs, de systèmes et d'installations dédiés à un processus de production spécifique ; cela peut inclure une quantité importante d'équipements variés, d'ouvrages de génie civil, d'aménagements fonciers et de structures.
Objectif de l'évaluation	La ou les raisons pour lesquelles une *évaluation* est réalisée. Aux fins des présentes normes, cela correspond globalement au terme « utilisation prévue » défini par l'IVS.
Biens immobiliers	Terrains et tous les éléments qui en font naturellement partie (par ex. arbres, minéraux) ou qui y ont été rattachés (par ex. constructions et améliorations du site), ainsi que tous les équipements permanents des constructions (par ex. installations mécaniques et électriques fournissant des services à une construction) au-dessus ou en dessous du sol. (Il convient de noter que selon le paragraphe 20.2 de l'IVS 400, tout droit de propriété, de contrôle, d'utilisation ou d'occupation d'un terrain ou d'un bâtiment est défini comme étant un droit sur un bien immobilier.)

Terme	Définition
Dossiers/ documents d'évaluation/ documentation	Élément d'information stocké, sous forme d'enregistrement numérique ou de copie papier. Ceci est désigné dans les IVS dans différents contextes par les termes données, entrées et documentation. La documentation des données et des entrées est traitée dans le paragraphe 50 IVS 104.
Régulée par la RICS (« Regulated by RICS »)	*Société d'évaluation* ou un membre indépendant *régulé par la RICS* conformément aux statuts de cette dernière.
Évaluateur responsable	Un évaluateur désigné qui accepte la responsabilité de l'*évaluation* et qui est dûment qualifié (défini au paragraphe 2.1 PS 2).
Hypothèse particulière	*Hypothèse* présumant des faits qui diffèrent des faits réels existant à la *date d'évaluation*, ou qui ne serait pas faite par un acteur type du marché dans le cadre d'une transaction à la *date d'évaluation*. Dans certaines juridictions, ces conditions sont également appelées conditions hypothétiques.
Acquéreur de convenance	Acquéreur particulier pour lequel un certain actif a un *prix de convenance* en raison des avantages découlant de son droit de propriété, dont les autres acheteurs sur le marché ne pourraient pas bénéficier.
Prix de convenance (ou valeur de convenance)	Montant reflétant les caractéristiques particulières d'un actif qui n'ont de valeur que pour un *acquéreur de convenance*.
Immeuble spécialisé	Bien immobilier rarement, voire jamais vendu sur le marché, sauf par le biais d'une vente de l'entreprise ou de l'entité dont il fait partie, en raison du caractère unique résultant de sa nature ou de sa conception spécifiques, de sa configuration, de sa taille, de son emplacement, ou autre.
Durabilité	Conduire des activités sans épuiser les ressources ni avoir d'effet préjudiciable. Cela inclut des dimensions telles que (sans s'y limiter) l'environnement et le changement climatique, la santé et le bien-être, ainsi que la responsabilité personnelle et collective, qui peuvent avoir ou ont un impact tangible sur l'*évaluation*. Voir également *Questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)*. Les deux termes sont employés conjointement dans les présentes normes ; cependant, l'*ESG* constitue l'outil et le cadre, tandis que *durabilité* représente l'objectif et/ou le résultat.

Terme	Définition
Termes du contrat (ou étendue de la mission)	Confirmation écrite des conditions proposées par le membre ou convenues entre le membre et son client, qui s'appliqueront à la réalisation de l'*évaluation* et à la communication des informations relatives à celle-ci. Désigné dans les IVS par le terme « étendue des travaux » – voir paragraphe 10.01 IVS 101.
Tiers (tierce partie)	Toute entité autre que le client pouvant avoir un intérêt dans l'*évaluation* ou son résultat.
Immeuble lié à une exploitation commerciale	Tout type de propriété immobilière conçue ou adaptée pour une activité spécifique dont la valeur reflète le potentiel commercial de ce type d'activités.
Stocks	Stocks détenus en vue de la vente dans le cours normal des activités, concernant par exemple les biens immobiliers, terrains et constructions détenus en vue de la vente par des entrepreneurs ou des sociétés de promotion immobilière.
Évaluation	Opinion relative à la valeur d'un actif ou d'un passif à une date et selon une base de valeur spécifiées. S'ils sont fournis sous forme écrite, tous les conseils en *évaluation* donnés par les membres sont soumis à au moins certaines des exigences des normes internationales édictées par le Red Book ; il n'y a pas d'exemptions (paragraphe 1.1 PS 1). À moins que des limitations ne soient convenues dans les *termes du contrat*, l'*évaluation* sera fournie après une *inspection*, et toutes les investigations et enquêtes supplémentaires qui sont appropriées, compte tenu de la nature de l'actif et de l'*objectif de l'évaluation*. Les IVS définissent l'*évaluation* comme un processus : « Le processus d'élaboration d'une conclusion sur une valeur à une date d'évaluation préparée conformément aux IVS ».
Date d'évaluation	Date à laquelle l'opinion sur la valeur s'applique. La *date d'évaluation* devrait également comporter une indication horaire si la valeur du type d'actif considéré est susceptible de varier considérablement au cours d'une même journée.
Modèle d'évaluation	Une mise en œuvre quantitative d'une méthode, en tout ou en partie, qui convertit les entrées en sorties utilisées dans l'élaboration d'une valeur.
Revue du processus d'évaluation	Une partie ou la totalité d'une *revue d'évaluation* (voir la définition ci-dessous) qui porte sur la conformité aux IVS et/ou aux normes internationales édictées par le Red Book.

Terme	Définition
Revue d'évaluation	Dans le glossaire de l'IVS, il s'agit soit d'une *revue du processus d'évaluation* ou d'une *revue de la valeur*,ou les deux à la fois. L'IVS 101 souligne que la *revue d'évaluation* n'est pas une *évaluation*, et que l'étendue de la mission doit préciser si *revue d'évaluation* est un *revue du processus d'évaluation* ou une *revue de la valeur*, ou les deux. Cependant, le paragraphe 40.02 IVS 106 indique que si une valeur est fournie dans le cadre de la *revue de la valeur*, il s'agit alors d'une *évaluation*.
Revue de la valeur	Une partie ou la totalité d'une *revue d'évaluation* (voir la définition ci-dessus) Une *revue de valeur* est définie dans le glossaire IVS comme une analyse réalisée par un évaluateur, conformément aux IVS, afin d'évaluer et de fournir une opinion sur la valeur du travail d'évaluation accompli par un autre évaluateur. Il ne s'agit pas d'un avis sur le processus d'*évaluation*. L'IVS 101 précise que la a *revue de la valeur* porte sur le caractère raisonnable d'une valeur.
« Worth »	Voir *valeur subjective d'investissement*.

Explication des conventions de désignation des normes et des recommandations

Description	Statut	Comprend	Commentaires
Normes	Obligatoires	Normes internationales d'évaluation (IVS) obligatoires publiées par le Conseil des normes internationales d'évaluation (IVSC). Normes professionnelles de la RICS, désignées par le préfixe PS. Normes techniques d'évaluation et de performance de la RICS, désignées par le préfixe VPS.	Les IVS sont adoptées et appliquées dans les normes internationales du Red Book, qui y font référence dans tout l'ouvrage. Les membres **doivent** se conformer à une norme professionnelle de la RICS. Les normes comprennent des dispositions obligatoires, qui utilisent le mot « doit » et doivent être respectées.
Recommandations	Facultatives	Recommandations de la RICS sur les pratiques d'évaluation – applications – désignées par le préfixe VPGA	Le contenu des VPGA est facultatif et non obligatoire. Toutefois, si nécessaire, elles renvoient les membres (le cas échéant) à des dispositions utiles à caractère obligatoire figurant dans d'autres parties des normes internationales du Red book, et notamment aux IVS correspondantes. Les recommandations comprennent les meilleures pratiques recommandées, qui utilisent le mot « devrait ». Il est reconnu qu'il peut exister des alternatives acceptables aux bonnes pratiques qui permettent d'obtenir un résultat identique ou meilleur.

Dans le cadre de procédures réglementaires ou disciplinaires, la RICS tiendra compte des normes professionnelles pertinentes pour déterminer si un membre de la RICS ou une société *régulée par la RICS* a agi de manière appropriée et avec une compétence raisonnable. Il est également probable qu'au cours d'une procédure judiciaire, un juge, un adjudicateur ou son équivalent tienne compte des Normes professionnelles de la RICS.

La RICS publie également séparément des normes professionnelles et des informations sur les pratiques couvrant des sujets spécialisés spécifiques et/ou des juridictions particulières.

Partie 3 : Normes professionnelles

PS 1 Conformité aux normes dans le cas de la fourniture d'une évaluation écrite

Tous les membres proposant des *évaluations écrites* **doivent** respecter les normes obligatoires présentées ci-après, qu'ils exercent leur activité à titre individuel ou dans le cadre d'une *société d'évaluation régulée par la RICS* ou non régulée.

Les membres de la RICS **doivent** également respecter les exigences du système de certification des évaluateurs (RICS Valuer Registration Scheme, VRS).

1 Application obligatoire

1.1 Le respect des **PS 1**, PS 2 et des **VPS** inclus dans ces normes internationales est obligatoire pour tout membre de la RICS, ainsi que pour toute *société d'évaluation régulée par la RICS*, intervenant dans la prestation ou la supervision de services d'*évaluation* aboutissant à la fourniture de conseils en *évaluation*, nonobstant les exceptions aux **VPS** mentionnées dans la section 5 PS 1.

1.2 L'expression « prestation ou supervision de services d'*évaluation* » renvoie à toute personne responsable ou acceptant la responsabilité de l'analyse et de la communication d'une opinion écrite sur la valeur. Il peut s'agir de personnes qui établissent des rapports d'*évaluation* au sein de leur entreprise, mais qui ne les signent pas, comme de personnes qui signent des rapports d'*évaluation* au sein de leur entreprise sans les établir elles-mêmes, à des fins de supervision ou d'assurance. « Écrit » signifie, dans ce contexte, transmis par papier, tout moyen électronique ou numérique, ou sous toute forme de support enregistré (pour les opinions de valeur purement orales, voir le paragraphe 1.8 ci-dessous).

1.3 L'IVS 105, qui traite de la sélection et de l'utilisation des *modèles* d'*évaluation* à utiliser dans le processus d'*évaluation*, stipule qu' « aucun modèle, sans l'application du jugement professionnel par l'évaluateur, par exemple un modèle d'évaluation automatisé (MEA), ne peut produire une évaluation conforme aux IVS ». Un résultat produit par un modèle d'évaluation automatisé (MEA) qui n'a pas été soumis au jugement professionnel

d'un évaluateur n'est pas non plus conforme à ces normes. La fourniture d'une *évaluation* reposant en tout ou en partie sur les résultats de l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- un modèle d'évaluation automatisé (MEA)
- un outil de *modélisation* d'*évaluation* ou un logiciel de calcul d'*évaluation*
- un outil logiciel de processus d'*évaluation* ou un outil d'automatisation de modèles
- un modèle ou un processus assisté ou produit par intelligence artificielle (IA)

ou leur(s) équivalent(s), n'est considéré comme la fourniture d'une *évaluation* écrite au sens de ces normes que si elle a été soumis à l'application supplémentaire du jugement professionnel par un évaluateur, lequel **doit** être exercé conformément aux exigences obligatoires des présentes normes.

1.4 L'utilisation d'une intelligence artificielle open source et/ou disponible commercialement n'est pas interdite, sous réserve d'un jugement professionnel, des *termes du contrat*, des investigations, des rapports et des *dossiers* , de manière appropriée et proportionnée en tenant compte des éléments suivants :

- la confidentialité
- la propriété intellectuelle
- la vérification des données et des entrées
- une évaluation appropriée et un jugement professionnel concernant tout processus et/ou les résultats du modèle (voir également le point 1.3 ci-dessus)
- la transparence vis-à-vis des utilisateur(s) prévu(s) de l'*évaluation* et
- tous les autres aspects éthiques, techniques et juridiques mentionnés dans ces normes.

1.5 L'utilisation de données provenant d'une forme quelconque de collecte automatisée de données, telles que, mais sans s'y limiter, des outils de scraping (logiciels programmés pour parcourir généralement des bases de données publiques et extraire des informations) et des interfaces de programmation d'application (API), est généralement acceptable sous réserve des dispositions des sections 1.3 et 1.4 ci-dessus, ainsi que du respect de la confidentialité, du jugement professionnel, des droits de propriété intellectuelle et de la vérification.

1.6 Il est possible de faire appel à un spécialiste ou à un prestataire de service pour effectuer l'une des tâches ou opérations décrites aux paragraphes 1.3 à 1.5 ; voir section 20 IVS 104 Données et entrées.

1.7 Le coût estimatif de remplacement d'actifs autres que des *biens personnels*, communiqué dans un rapport écrit, ou à part, à des fins d'assurance ne constitue pas une « opinion écrite sur la valeur » en vue de fournir « une prestation de services d'*évaluation* », telle que définie au paragraphe 1.2 ci-avant.

1.8 Afin de lever toute ambiguïté, en cas de fourniture de conseils en *évaluation* à l'oral à titre exceptionnel, ces normes devraient toujours être respectées autant que faire se peut. Il est rappelé aux membres que le fait de fournir des conseils oralement ne les exempte pas de leur responsabilité : les responsabilités et les obligations du membre dépendront toujours des faits et des circonstances propres à une situation donnée. Au demeurant, la fourniture orale de conseils en *évaluation* est soumise aux exigences de normes nationales ou infranationales spécifiques. Dans l'ensemble des juridictions, les membres agissant en qualité d'expert judiciaire devraient savoir que les conseils oraux comme écrits sont soumis aux mêmes critères, voir par exemple l'édition actuelle du guide de la RICS intitulé Surveyors acting as expert witnesses (Évaluateurs agissant en qualité d'expert judiciaire).

1.9 Les présentes normes internationales ont été rédigées pour s'appliquer aux membres à titre individuel. S'il est nécessaire d'envisager leur application à une *société d'évaluation régulée* par la RICS, elles devront être interprétées de la manière qui convient.

2 Conformité au sein des sociétés d'évaluation

2.1 Tous les *membres* ont la responsabilité personnelle de se conformer aux présentes normes internationales, qu'ils exercent leur activité à titre individuel ou dans le cadre de *sociétés d'évaluation*. Dans ce dernier cas, la mise en pratique de cette responsabilité dépendra en partie de la nature de la *société d'évaluation*.

- *Sociétés d'évaluation régulées par la RICS* : Tant la *société d'évaluation* que tous les membres de la RICS exerçant leur activité au sein de cette *société d'évaluation* **doivent** impérativement veiller à ce que toutes les procédures et *évaluations* soient intégralement conformes aux dispositions obligatoires des présentes normes internationales. Cela vaut aussi pour les *évaluations* qui ne relèvent pas de la responsabilité des membres de la RICS.
- *Sociétés d'évaluation* non régulées par la RICS : Même s'il est entendu que ces *sociétés d'évaluation* peuvent disposer de leurs propres procédures sur lesquelles la RICS ne peut exercer aucun contrôle, les membres individuels exerçant leur activité dans le cadre de ces *sociétés d'évaluation* et responsables d'*évaluations* **doivent** respecter les dispositions obligatoires des présentes normes internationales.

2.2 En cas de contribution d'un membre à une *évaluation*, il convient également de tenir compte de la **section 2 PS 2**.

3 Conformité aux normes internationales

Normes internationales d'évaluation (IVS)

3.1 La RICS reconnaît le Conseil des normes internationales d'évaluation (IVSC) comme l'organisme de référence en matière de Normes internationales d'évaluation (IVS), lesquelles sont constituées de principes d'*évaluation* et de définitions admises à l'échelle internationale. Résultant de l'adoption et de l'application des IVS, les présentes normes internationales énoncent des exigences, ainsi que des recommandations complémentaires, relatives à leur mise en œuvre pratique. En vigueur à partir du 31 janvier 2025

3.2 Lorsqu'il est spécifiquement exigé qu'une mission d'*évaluation* particulière soit conforme aux IVS (ce qui devra être indiqué clairement dans les *termes du contrat* comme dans le rapport), la mention donnée dans le **paragraphe 3.2(n) VPS 1** et dans le **paragraphe 2.2(k) VPS 6** pourra être adoptée. Sinon, il convient d'utiliser la formule générale figurant dans les normes **VPS 1** et **VPS 6**, laquelle indique que l'*évaluation* sera/a été réalisée conformément aux normes internationales du Red Book (ou selon son titre officiel *Évaluation selon la RICS – Normes internationales*).

3.3 Il est rappelé aux membres que si une déclaration est insérée confirmant que l'*évaluation* est ou sera conforme aux IVS, ladite déclaration confirmera implicitement la conformité à toutes les normes IVS individuelles applicables.

Normes internationales de déontologie (IES)

3.4 La RICS est membre de la coalition internationale des organismes professionnels créée pour élaborer et mettre en œuvre le premier jeu de normes déontologiques reconnues à l'échelle internationale pour le secteur de l'immobilier et les services professionnels connexes, connue sous le nom de International Ethics Standards Coalition (IESC). Les normes internationales rassemblées dans cette édition s'harmonisent avec les IES 2021, et comprennent de plus des exigences complémentaires plus détaillées que par tous les membres **doivent** respecter. Les IES ne remplacent pas les règles du Code de conduite de la RICS, qui sont obligatoires pour les membres de la RICS et les *sociétés d'évaluation régulées par la RICS*.

Normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMS)

3.5 La RICS est aussi membre de la coalition internationale des organismes professionnels créée pour élaborer et mettre en œuvre des normes cohérentes et transparentes de mesurage des *biens immobiliers*. Lorsque les membres entreprennent des activités d'*évaluation* se rapportant à des actifs ou des passifs *immobiliers*, ils devraient tenir compte des Normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMS) qui s'appliquent.

4 Conformité avec les normes d'évaluation juridictionnelles ou autres

4.1 Il est reconnu qu'il peut être demandé à un membre et/ou une *société d'évaluation régulée par la RICS* d'établir une *évaluation* conforme à d'autres normes *d'évaluation* que celles présentées dans les normes internationales du Red Book. Cela se produit généralement en lien avec les exigences applicables dans certaines juridictions. Les membres et les *sociétés d'évaluation régulées par la RICS* peuvent répondre à ces obligations, même lorsqu'elles se rapportent à *bases de valeur* ne figurant pas dans la norme **VPS 2**. Dans ce cas, une déclaration **doit** être incluse dans les *termes du contrat* et le rapport, indiquant que les normes *d'évaluation* mentionnées ont été respectées. La *base de valeur* adoptée et sa définition **doivent** également figurer dans les *termes du contrat* et le rapport.

4.2 Si la conformité à des normes d'*évaluation* autres que celles définies dans les normes internationales du Red Book est obligatoire dans la juridiction concernée, c'est-à-dire, pour des raisons légales, réglementaires ou imposées par d'autres autorités, l'*évaluation* pourra tout de même être déclarée conforme aux normes internationales du Red Book. Il est rappelé aux membres que s'ils sont fournis sous forme écrite, tous les conseils en *évaluation* donnés par les membres sont soumis à au moins certaines des exigences des normes internationales du Red Book ; il n'y a pas d'exemptions (**paragraphe 1.1 PS 1**).

4.3 La RICS peut publier des suppléments nationaux aux normes internationales du Red Book, qui visent à aider les membres à appliquer les normes d'*évaluation* dans des contextes locaux particuliers. Ces suppléments sont publiés soit en collaboration avec les organismes professionnels d'évaluation locaux (OPE), soit séparément, mais en tenant compte des exigences de ces OPE, quand elles ne sont pas en contradiction avec les obligations de la RICS.

4.4 Toute conformité volontaire avec d'autres normes d'évaluation (c'est-à-dire ne relevant pas du paragraphe 4.2 ci-avant ni de ce paragraphe) entraînera une *dérogation*, voir la **section 6** ci-après. Il est à noter que la conformité à ces normes d'*évaluation*ne peut avoir la priorité sur les dispositions obligatoires des normes **PS 1** et PS 2, que les membres **doivent** impérativement respecter en toute circonstance.

5 Exceptions aux VPS 1–6

5.1 **Les normes PS 1** et PS 2 sont obligatoires dans tous les cas ou les membres fournissent des conseils en *évaluation* sous forme écrite (voir le paragraphe 12 de l'Introduction et le **paragraphe 6.1 PS 1**). De même, pour tout conseil en *évaluation* donné entièrement à l'oral, les principes exposés dans les normes internationales du Red Book devraient être suivis autant que possible (**paragraphe 1.8 PS 1**).

5.2 Toutefois, pour certaines catégories, phases ou aspects particuliers de l'activité d'*évaluation* , l'application obligatoire des **VPS 1–6** peut s'avérer inadaptée ou inappropriée (voir **paragraphe 5.4 PS 1**). Sans être obligatoire dans ces conditions, l'adoption des normes valables dans la situation considérée est néanmoins encouragée lorsqu'elle n'est pas rendue impossible.

5.3 Lorsque les **VPS 1–6** n'ont pas été respectées, les membres ne **doivent pas** affirmer que l'*évaluation* a été réalisée conformément aux IVS. Cependant, ils peuvent indiquer qu'elle a été réalisée conformément aux normes internationales du Red Book sur une base exceptionnelle.

5.4 Les circonstances dans lesquelles les **VPS 1–6** ne s'appliquent pas de manière obligatoire sont présentées ci-dessous.

a Prestation d'un service d'entremise ou de courtage concernant l'acquisition ou la cession d'un ou de plusieurs actifs.

L'édition actuelle de Property agency and management principles de la RICS s'applique dans ce cas. Cette exception couvre tout conseil fourni en prévision ou pendant le

déroulement d'une mission d'entremise ou de courtage portant sur l'acquisition ou la cession de droits sur un (des) actif(s) et/ou un (des) passif(s). Elle couvre également tout conseil relatif à l'opportunité de faire ou d'accepter une offre. Toutefois, elle ne s'applique pas dans les cas où le rapport d'acquisition comprend une *évaluation*.

b Fourniture de conseils en *évaluation* en prévision ou an cours de négociations ou de litige, y compris lorsque l'évaluateur intervient pour le compte d'autres personnes, représentant leurs intérêts ou leurs besoins.

L'exception pour négociations s'applique aux conseils en *évaluation* donnés à propos de l'issue probable de négociations en cours ou imminentes, ou aux demandes de chiffres à citer en vue de celles-ci. Il s'agit donc d'apprécier les données suivantes :

- même s'il n'y a pas encore de différend, les conseils sont fournis en prévision ou pendant le déroulement de négociations qui pourraient conduire à un accord ou à un constat de différend, lequel déclencherait (si le contexte le permet) une procédure formelle de résolution (par exemple, saisie de la justice, arbitrage, etc.) ;
- les conseils en matière d'évaluation pourraient, et c'est souvent le cas, aller jusqu'à porter sur la tactique, les issues probables et les possibilités de résolution sans recours à une procédure judiciaire ou à d'autres procédures formelles ;
- les circonstances dans lesquelles un membre (qui n'est pas nécessairement uniquement un évaluateur) peut être sollicité pour conseiller un client sur l'achat ou la cession d'un bien immobilier ou à engager des négociations pour le compte de son client varient considérablement. Il peut s'agit d'une mission « passive », dans laquelle le membre se limite à offrir des conseils professionnels, ou d'une mission « active », dans laquelle le membre donne des conseils initiaux et représente également le client lors des étapes ultérieures de la transaction. Dans tous les cas, les **VPS 1–6** s'appliqueront à tous les conseils en *évaluation* fournis par les membres par écrit.

L'exception pour procédure judiciaire vise à tenir compte de ce que :

- il existe un différend, quel que soit son origine, et la procédure engagée sera soumise à la législation, à la réglementation, aux prescriptions en vigueur et au droit applicable, qui primeront toujours sur les normes internationales du Red Book ;
- les conseils donnés à un client pourront porter sur diverses questions dépassant la fourniture d'une opinion sur la valeur : tactique, issue probable d'un procès ou possibilités de résolution du conflit ou d'atténuation de son coût ;

c Intervention en qualité d'expert judiciaire ou préparation en vue de cette intervention.

Cette situation est considérée comme une exception du fait que tout membre intervenant en qualité d'expert judiciaire **devra** respecter les règles et procédures spécifiques des tribunaux ou de tout autre organisme judiciaire devant lequel ce membre serait amené à comparaître. De plus, le membre **doit** se plier à des règles d'impartialité et d'objectivité très strictes. À ce titre, il lui sera utile de consulter l'édition actuelle de la publication de la RICS intitulée « Surveyors acting as expert witnesses » (Évaluateurs agissant en qualité d'expert judiciaire).

d Exercice de fonctions statutaires.

Les fonctions statutaires sont le plus souvent, bien que pas systématiquement, exercées par des évaluateurs employés par le gouvernement, une autorité publique ou une agence autorisée par le gouvernement, et impliquent l'application ou l'exécution de la loi. Cependant, le fait qu'un évaluateur soit employé dans le secteur public ou agisse pour un client du secteur public ne signifie pas que tout le travail accompli par cet évaluateur implique l'exercice d'une fonction statutaire. Dans de nombreux cas, ce n'est pas le cas. En l'absence d'une législation précisant et définissant un rôle ou une fonction spécifique, ainsi que d'une nomination explicite de l'individu pour l'exercer, l'exception ne s'appliquera pas.

À titre d'exemples illustratifs (la liste n'est pas exhaustive), l'exception des « fonctions statutaires » ne s'applique pas aux :

- *évaluations* réalisées pour déterminer les droits de timbre sur les transferts de bien immobilier en Australie, conformément à la loi sur les droits de douane (Duties Act), bien qu'elles suivent généralement les règles statutaires établies au niveau des États, sont effectuées par des évaluateurs privés n'agissant pas en qualité statutaire.
- *évaluations* pour les prêts hypothécaires en Allemagne et dans d'autres pays européens, qui sont requises pour l'approbation des hypothèques. En Allemagne, elles sont régies par les règles de la Pfandbriefgesetz et réalisées par des évaluateurs privés n'agissant pas dans le cadre d'une fonction statutaire
- *évaluations* réalisées pour le calcul des droits de succession en vertu du Testo Unico delle Imposte sui Ridditi en Italie sont effectuées par des évaluateurs privés conformément aux lignes directrices légales, sans pour autant agir dans le cadre d'une fonction statutaire
- *évaluations* conformes aux Charities Acts au Royaume-Uni, réalisées par des évaluateurs privés n'agissant pas dans le cadre d'une fonction statutaire
- *les évaluations* à des fins de fiscalité nationale au Royaume-Uni, réalisées par des évaluateurs privés n'agissant pas dans le cadre d'une fonction statutaire
- *les évaluations* pour les cas de « droit d'achat » au Royaume-Uni effectuées par des évaluateurs privés n'agissant pas en qualité statutaire (toutefois, l'exception s'applique, par exemple, à un évaluateur de district en Angleterre et au Pays de Galles effectuant une détermination, qui est une fonction statutaire de nature quasi-judiciaire)

En ce qui concerne la fourniture d'*évaluations* pour les travaux de fiscalité locale, les *évaluations* réalisées par un membre agissant en qualité statutaire (par exemple, en tant que responsable de l'*évaluation* ou agent d'enregistrement) relèvent de l'exception relative à la fonction statutaire. Cependant, la loi et la jurisprudence imposent des devoirs et obligations spécifiques et étendus aux personnes exerçant des fonctions statutaires, et celles-ci **doivent** également agir en conformité avec les normes **PS 1** et PS 2.

e Fourniture d'*évaluations* pour un client à des fins uniquement internes, selon des conditions contractuelles expresses qui excluent la responsabilité de l'évaluateur, et sans communication à un *tiers*.

Outre les *évaluations* réalisées par un évaluateur pour l'organisation qui l'emploie, lorsqu'elles sont exclusivement destinées à un usage interne et qu'aucune partie du rapport ou de l'*évaluation* ne sera communiquée ou vue par un *tiers*, cette exception pour usage interne reconnaît également qu'il existe des situations où des conseils sont sollicités auprès d'évaluateurs externes n'étant pas employés par le client. Cela pourrait inclure, par exemple, la fourniture de services supplémentaires dans le cadre d'une *évaluation* régulière de portefeuille, exclusivement destinée à un usage interne et non communiquée à des *tiers* (comme un scénario hypothétique lié à des initiatives proposées en gestion d'actifs), réalisée selon des conditions contractuelles expresses excluant la responsabilité de l'évaluateur.

Pour éviter toute ambiguïté, les clauses contractuelles expresses excluant la responsabilité de l'évaluateur **doivent** aller au-delà d'une simple mention dans les *termes du contrat* pour satisfaire aux critères de cette exception. Elles doivent être à la fois clairement comprises par le client et juridiquement valides. Lorsque les membres entreprennent de telles missions supplémentaires, les *termes du contrat* et le rapport écrit **doivent** mentionner clairement l'interdiction de divulgation à tout tiers ou d'utilisation à toutes autres fins, et clarifier l'exclusion de responsabilité afin que cette exception soit valable. Souvent, ces conseils ne donnent pas lieu à des frais supplémentaires. Lorsque la fourniture de ces services d'*évaluation* supplémentaires « ad hoc » n'est pas explicitement mentionnée dans les *termes du contrat* généraux pour l'*évaluation* régulière du portefeuille, un addendum aux *termes du contrat*, contenant toutes les réserves susmentionnées, sera requis pour que cette exception soit valable.

Cette exception est strictement axée sur :

- l'objectif et l'utilisation des conseils ;
- leur caractère véritablement « interne » (peu importe qui l'a préparés) ;
- des clauses contractuelles explicites excluant la responsabilité de l'évaluateur ;
- la compréhension complète par le client de la nature et de l'étendue des conseils.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'exception ne sera pas valable.

Une *évaluation* fournie par une partie externe à des fins internes (par opposition à une *évaluation* réalisée en interne par un employé pour son employeur, qui ne serait pas soumise à une responsabilité potentielle) n'exonère pas automatiquement l'évaluateur de toute responsabilité. Dans certains pays, comme le Royaume-Uni, l'exclusion de cette responsabilité n'est envisageable que si elle est jugée raisonnable. Si elle est déraisonnable, cela pourrait entraîner une responsabilité illimitée.

Compte tenu du risque significatif qu'une exclusion totale de responsabilité soit considérée comme déraisonnable dans certains pays, il est conseillé aux membres de plafonner leur responsabilité à un niveau approprié (qui variera selon les cas), plutôt que de chercher à l'exclure complètement, ce qui rendrait cette exception inapplicable. Les membres au Royaume-Uni peuvent se référer au document de la RICS intitulé **Risk, liability and insurance** (Risques, responsabilité et assurance).

5.5 Les circonstances dans lesquelles les membres sont chargés de fournir des rapports d'*évaluation* et des conseils varient considérablement et peuvent, dans certains cas comme les acquisitions obligatoires, la fiscalité locale et les travaux liés à l'arbitrage ou aux litiges, prendre plusieurs années pour aboutir à une conclusion. Pendant ce temps, l'instruction peut être modifiée de manière significative – ce qui fait qu'une instruction qui était au départ une « exception » ne l'est plus. Si le rôle d'un membre change au cours de ce processus, ses actions **doivent** être transparentes, l'application des normes internationales du Red Book à tout moment doit être entièrement documentée, et le client doit être informé de tout changement concernant le rôle ou l'engagement du membre.

5.6 Même si le contenu de la **VPS 1** n'est pas obligatoire dans les cas « exceptionnels », les *termes du contrat* sont toujours nécessaires et ils **doivent** être clairs, sans ambiguïté et documentés de manière appropriée. Il en va de l'intérêt du membre comme de celui du client, car cela permet d'éviter toute ambiguïté sur ce qui est demandé et ce qui est fourni.

5.7 Les *évaluations* sont soit conformes aux normes internationales du Red Book, soit non conformes. Des termes tels que « presque conforme aux Normes internationales » ou « partiellement conforme aux Normes internationales » – ou même « non conforme aux Normes internationales » – **ne doivent pas** être utilisés dans les *termes du contrat*, les rapports ou même dans les conversations. Toute exception appropriée aux **VPS 1–6 doit** être explicitée et expliquée dans les *termes du contrat* et le rapport d'*évaluation*.

6 Dérogations

6.1 Selon les présentes normes internationales, aucune *dérogation* n'est autorisée à la norme **PS 1**, lorsqu'il s'agit d'une *évaluation* écrite, ni à la norme **PS 2**, qui sont obligatoires quelles que soient les circonstances.

6.2 Si, indépendamment des exceptions spécifiques mentionnées ci-dessus ou de toute mission relevant des sections 4 et 5 ci-dessus, un évaluateur est sollicité pour fournir des conseils allant à l'encontre d'une disposition spécifique des normes **VPS 1–6** comprises, le client **doit** être informé qu'il s'agit d'une *dérogation* à ces normes, laquelle doit être clairement consignée dans les *termes du contrat*, dans le rapport et dans toute référence publiée.

6.3 Par souci de clarté :

a Si l'*évaluation* doit être fournie conformément à des procédures légales ou juridiques prescrites ou à d'autres exigences faisant autorité, à condition que ces exigences soient obligatoires dans le contexte ou la juridiction, la conformité ne constitue pas en soi une *dérogation* – bien que l'exigence de le faire **doive** être claire.

b Pour la plupart des *objectifs* d'*évaluation*, l'une des *bases de valeur* définies dans le **paragraphe 2.2 VPS 2** sera appropriée. Si une autre base d'évaluation est utilisée, elle **doit** être clairement mentionnée dans le rapport. Si l'adoption de cette base est obligatoire dans le contexte particulier ou dans la juridiction considérée, cette adoption ne constituera pas une *dérogation* en soi, mais ladite obligation **devra** être clairement mentionnée. La RICS n'encourage pas l'utilisation délibérée d'une *base de valeur* non définie dans la norme **VPS 2**, et considérera toujours une telle utilisation volontaire comme une *dérogation* aux normes internationales du Red Book.

6.4 Tout membre qui *déroge* à une norme peut être tenu d'en justifier les raisons.

7 Régulation : vérification de la conformité aux présentes normes internationales

7.1 En sa qualité d'organisme réglementaire autonome, la RICS est chargée de contrôler la conformité aux présentes normes internationales et de s'assurer que ses membres et que les *sociétés d'évaluation régulées par la RICS* les respectent. Elle est en droit, en vertu de ses statuts, de demander des informations à ses membres et aux *sociétés d'évaluation* affiliées. Les procédures applicables à l'exercice de ces pouvoirs dans le domaine des *évaluation* peuvent être consultées sur le site web de la RICS.

7.2 Les membres **doivent**, le cas échéant, de se conformer aux exigences établies par le RICS concernant la certification des évaluateurs (RICS Valuer Registration Scheme).

8 Application pour les membres d'autres organismes professionnels d'évaluation

8.1 Les présentes normes internationales peuvent également être officiellement adoptées par d'autres organismes professionnels d'évaluation (OPE) avec l'accord préalable de la RICS.

PS 2 Éthique, compétence, objectivité et divulgations

Afin de satisfaire aux exigences fondamentales d'intégrité inhérentes au processus *d'évaluation,* tous les membres exerçant la fonction d'évaluateur **doivent** disposer de l'expérience et des compétences appropriées, et faire preuve d'un jugement pertinent, afin de mener à bien la mission, et **doivent** agir, en tout temps, avec professionnalisme, libres de toute influence indue, de toute partialité et de tout conflit d'intérêts.

1 Normes professionnelles et déontologiques

1.1 Les membres de la RICS exercent leur activité dans le respect des normes professionnelles et déontologiques les plus strictes et **doivent** se conformer au Code de conduite de la RICS. Les critères d'adhésion à la RICS, les critères de qualification et d'exercice de la fonction d'évaluateur, qui comprennent le cas échéant les conditions du système de certification des évaluateurs de la RICS (voir la **section 1 PS 1**), satisfont ou dépassent les exigences relatives à la conduite et à la compétence des évaluateurs professionnels, préconisées par la RICS et l'IVSC.

1.2 Les présentes normes internationales s'harmonisent aussi avec les principes déontologiques publiés par la International Ethical Standards Coalition, dont la RICS est membre.

1.3 En plus de devoir respecter le Code de conduite de la RICS, tous les membres de la RICS sont soumis à des exigences supplémentaires détaillées, qui sont exposées ci-après. RICS Regulation vérifie et assure le respect de ces exigences par les membres.

1.4 Les exigences énoncées dans les présentes normes internationales s'adressent expressément aux membres qui entreprennent des activités d'*évaluation*, c'est-à-dire à des membres qui émettent des opinions sur la valeur et qui ont des compétences techniques, une expérience et des connaissances suffisantes dans le domaine de l'*évaluation*, y compris concernant les marchés et l'*objectif de l'évaluation*.

1.5 Les membres **doivent** rester intègres et éviter toutes actions ou situations incompatibles avec leurs obligations professionnelles. Ils **doivent** faire preuve du niveau d'indépendance et d'objectivité requis pour chaque mission, en adoptant une attitude de scepticisme professionnel à l'égard des informations et des données utilisées comme preuves. Le scepticisme professionnel implique une approche critique et interrogative, une évaluation rigoureuse des preuves utilisées dans le processus d'*évaluation*, et une vigilance face aux conditions pouvant rendre les informations fournies trompeuses ou inexactes. Les membres **ne doivent** en aucun cas mettre en péril leurs obligations et leur jugement professionnels en raison de conflits d'intérêts, et **ne doivent pas** divulguer d'informations

confidentielles. Tous les membres **doivent** se conformer à la version en vigueur des directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts..

2 Qualification des membres

2.1 Les membres et les *sociétés d'évaluation régulées par la RICS* **doivent** s'assurer que les services sont fournis par des personnes compétentes qui ont l'expertise nécessaire. Une personne dûment qualifiée pour assumer la responsabilité d'une *évaluation* ou pour en superviser les données **doit** satisfaire aux critères suivants :

- diplôme universitaire/qualification professionnelle attestant de ses compétences techniques ;
- appartenance à un organisme professionnel, garantissant le respect des règles déontologiques ;
- solide maîtrise du type de bien et du marché concernés aux plans local, national et international (selon le cas) ainsi que les compétences et connaissances complémentaires nécessaires pour mener à bien son *évaluation* ;
- conformité à toute législation nationale ou infranationale régissant le droit d'exercer une activité d'*évaluation* ;
- le cas échéant, conformité aux exigences relatives au système de certification des évaluateurs de la RICS (Valuer Registration Scheme ou VRS).

2.2 Eu égard à la grande diversité des marchés et des domaines de spécialisation, l'adhésion à la RICS (y compris la possession d'une qualification délivrée par cette dernière), ou la certification d'un évaluateur ne signifient pas que le membre concerné ait pratiqué l'*évaluation* dans un secteur ou sur un marché donné : ce point **doit** toujours être vérifié par une confirmation appropriée.

2.3 Dans certaines juridictions, les évaluateurs doivent justifier d'une certification ou d'une licence pour pouvoir entreprendre certaines *évaluations*. Dans ce cas, la **section 4 PS 1** s'appliquera. De plus, les exigence propres à la juridiction, émanant du client ou de la RICS, peuvent imposer des exigences plus strictes. Dans ce cas, une déclaration **doit** être incluse dans les *termes du contrat* et le rapport, indiquant que les normes mentionnées ont été respectées (voir **paragraphe 4.2 PS 1**).

2.4 Si le membre n'a pas le niveau d'expertise requis pour traiter comme il se doit un aspect quelconque de la mission d'*évaluation*, il devrait dresser un inventaire de ses besoins. Avec l'accord du client et une mention dans les *termes du contrat* le cas échéant, le membre devrait ensuite s'adresser à d'autres professionnels (tels que des évaluateurs spécialisés, économistes de la construction, inspecteurs de bâtiments, experts en environnement, comptables et avocats, entre autres) pour recueillir et interpréter les informations nécessaires.

2.5 Les exigences globales relatives aux connaissances et aux compétences personnelles peuvent être satisfaites par l'association de plusieurs membres appartenant à la même *société d'évaluation*, à condition que chacun d'eux réponde à toutes les autres exigences de la présente norme.

2.6 Le membre **doit** obtenir l'approbation du client avant d'utiliser les services d'une autre *société d'évaluation* pour fournir certaines ou l'ensemble des *évaluations* et des services connexes, tels qu'une étude du bâtiment, qui font l'objet de la mission (voir également le **paragraphe 2.2(a) VPS 6**).

2.7 Lorsque plusieurs évaluateurs ont effectué ou contribué à l'*évaluation*, une liste de ces évaluateurs **doit** être conservée avec les documents de travail, même s'ils ne sont pas membres, accompagnée d'une confirmation que chaque évaluateur désigné a respecté les exigences de la norme **PS 1**.

2.8 Tout membre responsable de la supervision (voir le **paragraphe 1.2 PS 1**) **doit** pouvoir montrer :

- que la supervision à toutes les étapes de la mission d'*évaluation* a été suffisante, preuves à l'appui, ces preuves devant résister à l'épreuve d'un examen attentif et critique ultérieur, surtout si la mission d'*évaluation* concerne des sites distants ou plusieurs juridictions ;
- qu'il accepte la responsabilité du rapport d'*évaluation* et de son contenu et qu'il est capable de l'expliquer et de le rationaliser en cas de critiques. Il est essentiel de montrer que le rapport n'a pas été approuvé automatiquement sans diligence raisonnable conformément à ces normes.

3 Indépendance, objectivité, confidentialité et détection et gestion des conflits d'intérêts

3.1 L'indépendance et l'objectivité sont indissolublement liées à la nécessité de préserver la confidentialité des informations et à la question plus globale de la détection et de la gestion des conflits d'intérêts. Tous les membres **doivent** se conformer à la version en vigueur des directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts. La suite de cette partie complète cette déclaration professionnelle, en traitant spécifiquement des activités d'*évaluation*.

3.2 Il est rappelé aux membres les deux exigences fondamentales suivantes comprises dans les directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts.

> (a) Un membre de la RICS ou une société d'évaluation régulée par la RICS doit impérativement s'abstenir de conseiller ou de représenter un client quand le fait de conseiller ou de représenter ce client donnerait lieu à un Conflit d'intérêts ou à un risque significatif de Conflit d'intérêts, sauf si toutes les parties concernées ou susceptibles de l'être ont donné leur Consentement éclairé. Un consentement éclairé ne peut être recueilli que si le membre ou la société d'évaluation régulée par la RICS s'est assuré de ce que l'exécution de la mission en dépit de l'existence d'un conflit d'intérêts est :

a bénéfique pour toutes les entités susceptibles d'être concernées

b n'est pas interdite par la loi

et que le conflit n'entrave pas la capacité du membre ou de la société d'évaluation régulée à fournir des conseils compétents et diligents aux parties concernées.

Chaque membre de la RICS, qu'il exerce de manière indépendante, au sein d'une entreprise non régulée ou régulée, doit :

a identifier and gérer les conflits d'intérêts conformément à cette norme professionnelle

b garder une trace des décisions prises concernant l'acceptation (et le cas échéant, la poursuite) de chaque mission professionnelle, le recueil de consentements éclairés, et toute mesure prise pour éviter la survenue de conflits d'intérêts.

3.3 Les membres **doivent** faire preuve des niveaux requis d'indépendance et d'objectivité, tout en respectant et en préservant la confidentialité des informations et en sachant reconnaître et gérer les conflits d'intérêts effectifs ou potentiels. Les activités d'*évaluation* sont souvent particulièrement complexes et délicates à cet égard et les membres **doivent** obéir scrupuleusement aux règles générales et aux critères spécifiques aux *évaluations*.

3.4 Dans certains cas, les textes de loi, les réglementations, les règles imposées par les organismes de régulation ou les exigences particulières des clients (comme pour les *évaluations* dans le cadre de prêts garantis, voir VPGA 2) imposent des critères spécifiques que les membres **doivent** respecter (ils s'ajoutent aux exigences générales ci-après) pour parvenir à une certaine position d'indépendance. Le plus souvent, ces critères supplémentaires donnent une définition du niveau acceptable d'indépendance et peuvent être formulés par l'utilisation d'expressions telles que : « expert indépendant », « expert évaluateur », « évaluateur indépendant », « évaluateur indépendant récurrent » ou « évaluateur approprié ». Le membre devrait dès lors confirmer qu'il satisfait à ces critères lors de l'acceptation de la mission, mais aussi en consignant cette confirmation dans le rapport de sorte que le client et tout *tiers* qui s'y réfère puissent avoir l'assurance que ces critères supplémentaires seront bien respectés.

3.5 Selon la définition donnée dans les directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts, les informations confidentielles désignent « des informations secrètes, qu'elles soient conservées ou diffusées par voie électronique, orale ou au moyen d'un document imprimé ». Il existe une obligation générale de traiter les informations relatives à un client de manière confidentielle lorsque lesdites informations sont divulguées dans le cadre de la relation professionnelle, mais n'appartiennent pas au domaine public. Les informations recueillies pendant une mission d'*évaluation* pouvant influencer le marché, cette obligation est donc de première importance.

3.6 Les membres **ne doivent pas** violer la confidentialité requise lorsqu'ils rendent compte à leurs clients conformément au **paragraphe 2.2(h) VPS 6** concernant la façon de faire référence aux « données essentielles utilisées ». Suivant les directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts, le devoir de confidentialité l'emportera toujours sur le devoir de communication des informations, sauf dérogation légale.

3.7 Le risque de divulgation d'informations confidentielles est aussi un facteur important dont l'évaluateur devrait tenir compte pour déterminer s'il existe un risque de conflit d'intérêts, ou selon l'expression employée dans les directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts, un « Conflit de confidentialité » (définition 4.2(c)). Il est parfois nécessaire de révéler des détails de l'implication de l'évaluateur dans l'objet de l'*évaluation*. Si la divulgation ne peut être suffisante sans trahir le devoir de confidentialité, la mission devrait être déclinée.

3.8 Le devoir de confidentialité est permanent et doit être observé vis-à-vis des clients actuels, passés et potentiels.

3.9 S'il est impossible de dresser une liste exhaustive des situations dans lesquelles une menace pour l'indépendance ou l'objectivité d'un membre pourrait apparaître dans le contexte d'une *évaluation*, les situations ci-après devraient être considérées comme présentant un risque avéré ou potentiel et appellent une action adéquate de la part du membre, comme l'indique le document de la RICS intitulé Conflits d'intérêts.

- Agir à la fois pour le compte de l'acheteur et du vendeur d'un bien immobilier ou d'un actif dans le cadre d'une même transaction.
- Intervenir pour le compte de deux ou plusieurs tiers en concurrence dans le cadre d'une même affaire.
- Effectuer une évaluation pour un prêteur lorsque des conseils sont également fournis à l'emprunteur ou au courtier.
- Évaluer un bien ou un actif préalablement évalué pour un autre client du même évaluateur ou de la même *société d'évaluation*.
- Procéder à une *évaluation* pour l'usage d'un *tiers* lorsque la *société d'évaluation* de l'évaluateur entretient d'autres relations rémunérées avec le client.
- Évaluer les intérêts des deux parties à une opération de prise à bail.

Il est également rappelé aux membres que l'intérêt de tous *tiers* dans l'*évaluation*, et le crédit qu'ils pourraient accorder à celle-ci seront également des points à prendre en considération.

3.10 L'objectivité d'un membre peut être mise en cause en cas de discussion sur l'issue de l'*évaluation* avec son client ou un tiers ayant un intérêt dans ladite évaluation, et ce, avant achèvement de la mission d'*évaluation*. Ce type de discussion n'est pas déplacé et peut en fait être utile à la fois au membre et au client, mais le membre **doit** être conscient de l'influence potentielle que cela peut avoir sur leur devoir fondamental d'objectivité. Lorsque de telles conversations ont lieu, le membre **doit** en faire le *compte rendu* écrit des réunions ou des discussions et s'il décide de modifier en conséquence une *évaluation* provisoire, il **doit** aussi

en consigner les motifs avec soin. Les documents et les *comptes rendus* écrits peuvent être numériques ou basées sur une transcription de réunions enregistrées, mais elles **doivent** pouvoir être produites pour des *tiers* appropriés si nécessaire.

3.11 Le membre peut avoir besoin de discuter de diverses questions et de vérifier certains éléments et autres informations pertinentes (par 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. À toutes les étapes de l'*évaluation*, ces discussions offrent au client la possibilité de prendre connaissance du point de vue du membre et des éléments sur lesquels il se fonde. Le client est censé communiquer les éléments à sa connaissance, y compris des informations sur les transactions relatives au bien immobilier, à l'actif ou au passif, ayant un rapport avec la mission d'*évaluation* considérée.

3.12 En communiquant à un client une opinion préliminaire ou un projet de rapport ou d'*évaluation* avant achèvement, le membre **doit** préciser ce qui suit :

- il s'agit d'une opinion provisoire qui s'entend sous réserve de l'achèvement du rapport final ;
- l'opinion est communiquée exclusivement pour les besoins internes du client ;
- le projet ne doit en aucun cas être diffusé ou divulgué ;
- si des éléments d'une importance fondamentale ne sont pas reflétés, leur omission **doit** être mentionnée.

3.13 Si des discussions sont engagées avec un client après la communication d'informations ou de l'opinion préliminaires, il **doit** en exister un compte rendu écrit. Cela vise à démontrer que ces discussions ne conduisent pas, et ne peuvent être perçues ou prouvées comme conduisant, à une influence sur l'opinion du membre, sauf lorsqu'elles servent à corriger des inexactitudes ou à intégrer des informations supplémentaires fournies.

3.14 Afin de démontrer que les discussions n'ont pas compromis l'indépendance du membre, ce dernier doit établir le compte rendu écrit de ses entretiens avec le client sur les projets de rapport ou les *évaluations*. Ce compte rendu indiquera :

- les informations transmises ou les suggestions émises concernant l'*évaluation* ;
- en quoi ces informations ont justifié une modification des questions importantes ou des opinions ;
- les raisons pour lesquelles le résultat de l'*évaluation* a été ou non modifié.

3.15 Ce compte rendu devrait, sur demande, être mis à disposition des auditeurs ou de tout autre tiers ayant un intérêt légitime et significatif dans l'*évaluation*, y compris la RICS Regulation.

4 Séparation stricte des conseillers

4.1 La RICS impose des directives strictes quant aux conditions minimales qui **doivent** être adoptées, après recueil des « consentements éclairés » conformément au document de la RICS intitulé Conflits d'intérêts, pour séparer les conseillers intervenant pour le compte de clients ayant des intérêts contradictoires. Tout dispositif (connu sous le nom de « barrière de protection des informations » dans certains pays) mis en place **doit** être suffisamment étanche pour qu'il n'y ait aucun risque de transfert d'informations entre les groupes de conseillers. Il s'agit d'un critère absolu ; il ne suffit pas pour mettre en place une barrière efficace de prendre des « mesures raisonnables ».

4.2 Ainsi, tout dispositif convenu avec les clients concernés **doit** être validé par un « responsable de la conformité » comme indiqué ci-après, et **doit** répondre aux exigences suivantes.

a Les personnes intervenant pour le compte de clients ayant des intérêts contradictoires **doivent** être différentes (il est à noter que ce principe s'étend aux assistants et autres personnels affectés aux tâches administratives).

b Ces personnes et toutes les équipes concernées **doivent** être séparées par une barrière physique, en étant au moins installées dans des parties distinctes de l'établissement, si ce n'est dans des bâtiments différents.

c Les informations, quelle que soit la façon dont elles sont détenues, **ne doivent** en aucun cas être accessibles de « l'autre côté de la barrière » et, s'il s'agit d'informations écrites, elles **doivent** être conservées dans un endroit sûr, séparé et verrouillé, à la satisfaction du responsable de la conformité, ou de tout autre cadre supérieur indépendant de la *société d'évaluation*.

d Le responsable de la conformité, ou tout autre cadre supérieur indépendant :

- **i** devrait superviser la mise en place et le maintien du dispositif lors de son utilisation, en effectuant les contrôles et vérifications qui s'imposent pour s'assurer de son efficacité ;
- **ii** ne **doit** participer à aucune des missions considérées ;
- **iii** devrait bénéficier d'une position suffisamment importante au sein de l'organisation pour pouvoir accomplir ces tâches sans entrave.

e Une formation adéquate devrait être dispensée au sein de la *société d'évaluation* sur les principes et pratiques applicables à la gestion des conflits d'intérêts.

4.3 Pour être efficaces, les dispositifs exigent une planification considérable, car leur gestion doit faire partie intégrante de la culture de la *société d'évaluation*.

5 Communication d'informations intéressant le public ou sur lesquelles des tiers sont susceptibles de se fonder

5.1 Exigences relatives à la communication d'informations

5.1.1 Certains types d'*évaluation* peuvent être utiles à des tiers autres que le client ayant commandé le rapport correspondant ou auquel ce rapport s'adresse. Les *évaluations* effectuées dans les cas suivants rentrent dans cette catégorie :

- *états financiers* publiés,
- bourse ou organisme équivalent,
- publication, brochure ou circulaire,
- dispositifs d'investissement (sur le continent américain, le cas échéant, programmes d'investissement), qui se présentent sous des formes variées suivant la juridiction considérée,
- acquisitions ou fusions.

Lorsque l'*évaluation* porte sur un (des) actif(s)/passif(s) auparavant évalué(s) par le membre ou la *société d'évaluation régulée par la RICS* à quelque fin que ce soit, les informations suivantes **doivent** être fournies dans les *termes du contrat*, dans le rapport, et dans toute publication relative à l'*évaluation* :

- consultation et utilisation par des *tiers*,
- relation avec le client,
- collaboration antérieure,
- politique de rotation,
- durée de la qualité de signataire,
- part des honoraires.

5.1.2 Il est reconnu que, dans des situations telles que les *évaluations* récurrentes ou les *évaluations* de portefeuilles (voir VPGA 9), des considérations pratiques peuvent influencer les informations mentionnées ci-dessus. La prise en compte et la communication de ces informations constituent un point essentiel à examiner dès le début de toute mission d'*évaluation*. Le **paragraphe 1.3 VPS 1** est également pertinent, car il traite des cas où les *évaluations* sont réalisées dans le cadre d'accords de services généraux.

5.1.3 Les divulgations nécessaires en vertu de la présente norme peuvent être modifiées ou étendues du fait des exigences nationales ou infranationales applicables, ou d'obligations intégrées dans les normes nationales concernées (cas où la **section 4 PS 1** s'applique).

5.1.4 Il convient de se reporter à la norme VPGA 2 en ce qui concerne les exigences modifiées ou renforcées dans le cas des *évaluations* dans le cadre de prêts garantis.

5.2 Consultation et utilisation par des tiers

5.2.1 Si des *tiers* identifiables dès le départ doivent se fier à une *évaluation*, les divulgations conformes à la présente section effectuées à l'intention de ces tiers **doivent** être faites rapidement, c'est-à-dire avant que l'*évaluation* concernée ne soit entreprise. En outre, toutes circonstances dans lesquelles l'évaluateur ou la *société d'évaluation* tireraient un avantage de la mission autre que des honoraires ou une commission normales **doivent** également être clairement divulguées. Les *tiers* auront ainsi la possibilité de s'opposer à la désignation du membre s'ils pensent que son indépendance ou son objectivité pourrait être compromise.

5.2.2 Toutefois, dans de nombreux cas, les *tiers* sont une catégorie d'individus, par exemple, les actionnaires d'une société, pour laquelle une divulgation dès le départ à l'ensemble des *tiers* intéressés serait impossible. Dans ce cas, la première opportunité concrète de divulgation figurera dans le rapport ou dans tout ouvrage de référence publié à cet égard. Une plus grande responsabilité incombe au membre qui doit déterminer, avant d'accepter la mission, si les *tiers* consultant et utilisant l'*évaluation* accepteront le fait que toute participation devant être divulguée ne compromet pas forcément indûment l'objectivité et l'indépendance du membre. Il convient de se reporter à la section 5.8 ci-après pour de plus amples informations sur les divulgations relatives à différentes catégories d'*évaluations*.

5.2.3 Les *évaluations* qui sont dans le domaine public, ou qui sont destinées à être consultées et utilisées par des *tiers* font fréquemment l'objet d'une loi ou d'une réglementation. Le membre doit souvent satisfaire à des dispositions spécifiques pour être considéré comme apte à donner un avis objectif et indépendant. Dans le cas où les évaluations ne sont soumises à aucun critère spécifique, il incombe au membre de faire connaître les éventuels conflits et autres menaces pour son indépendance et son objectivité.

5.3 Relation avec le client et collaboration antérieure

5.3.1 Même s'il n'y a aucun doute sur la nécessité du membre d'agir en toute indépendance, intégrité et objectivité, comme expliqué ci-avant, cela n'implique pas nécessairement qu'il faille révéler toutes les relations de travail entre le membre et son client. Le membre **doit** respecter les principes énoncés dans les directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts. En cas de doute, il est recommandé de communiquer les informations jugées pertinentes.

5.3.2 Afin de révéler tout conflit d'intérêts potentiel lorsque le membre, ou la *société d'évaluation* du membre, ont été impliqués dans l'achat d'un ou de plusieurs actifs pour le client au cours des douze mois ayant précédé la date de la mission ou la date de validation des *termes du contrat* (au premier des deux termes échus) ou de toute période plus longue définie ou adoptée par des dispositions nationales ou infranationales applicables, le membre **devra** préciser à l'égard de ces biens :

- s'il a perçu une prime de prospection,
- s'il a négocié cet achat pour le compte du client.

5.3.3 Pour déterminer les informations à communiquer en vertu des directives de la RICS sur les Conflits d'intérêts, il est nécessaire d'identifier le « client » et la « société d'évaluation ».

5.3.4 De nombreuses relations différentes peuvent être considérées comme relevant de l'identification du client et de la *société d'évaluation*. Pour des raisons de cohérence avec les *termes du contrat* a minima (voir la norme **VPS 1**) et l'établissement de rapports (voir la norme **VPS 6**), le client est l'entité qui accepte les *termes du contrat* et à l'attention duquel le rapport est établi. La *société d'évaluation* est l'entité identifiée dans la confirmation des *termes du contrat* et dans le rapport.

5.3.5 Des sociétés étroitement liées au sein d'un groupe devraient être considérées comme un seul client ou une seule *société d'évaluation*. Toutefois, en raison de la nature complexe de l'économie moderne, il arrive fréquemment que les autres entités n'aient qu'une relation juridique ou commerciale lointaine avec le client pour lequel la *société d'évaluation* du membre agit également. De plus, il est parfois difficile sur le plan pratique de clarifier ces relations, par exemple les liens entre les sociétés affiliées à la *société d'évaluation* du membre, situées dans d'autres pays ou États, d'une part et le client, d'autre part. Parfois, c'est la relation commerciale entre le membre et une entité autre que le client qui peut sembler compromettre son indépendance.

5.3.6 Le membre est tenu de procéder à des enquêtes raisonnables, dictées par les circonstances. Mais il n'est pas nécessaire de déterminer toutes les relations susceptibles d'exister, à condition que le membre adhère aux principes de la présente norme.

5.3.7 Voici quelques exemples de situations où les exigences en matière de divulgation concerneront et incluront des tiers autres que l'entité donnant la mission d'*évaluation* :

- succursales d'une société holding mandante ;
- lorsque les instructions proviennent d'une filiale, autres sociétés liées par la même société holding ou
- un *tiers* donne des instructions pour une *évaluation* en qualité de représentant de différentes entités juridiques, par exemple en tant que gestionnaire d'un fonds immobilier.

5.3.8 Des considérations similaires s'appliquent à l'identification de l'importance de la *société d'évaluation* du membre à des fins de divulgation, dans le cas où il existe des entités juridiques distinctes dans différents endroits ou entreprenant différents types d'activités. Il n'est pas toujours pertinent d'inclure toutes les organisations liées à la *société d'évaluation* menant à bien l'*évaluation* lorsque les activités sont éloignées ou sans aucun rapport (par ex., elles n'impliquent pas la fourniture de conseils sur l'*évaluation* d'actifs ou la prestation de services similaires). Toutefois, si plusieurs entités étroitement liées exercent des activités sous une bannière commune, la nature de la relation du client avec toutes ces entités devrait être divulguée (par exemple, une *société d'évaluation* dans laquelle une branche procède aux *évaluations* tandis qu'une autre fournit tous les autres services de conseil et de gestion immobiliers).

5.3.9 Les normes d'évaluation nationales ou infranationales et les réglementations locales peuvent renforcer cette exigence en imposant des règles supplémentaires.

5.4 Politique de rotation

5.4.1 Il ne sera obligatoire de communiquer la politique de rotation de la *société d'évaluation* que si le membre a fourni une série d'*évaluations* pendant une certaine période. Pour une première mission ou une mission unique, il n'est pas nécessaire de faire des commentaires sur la politique générale de rotation éventuelle.

5.4.2 Lorsque le membre chargé de l'*évaluation* conformément à la présente norme assume cette responsabilité depuis de nombreuses années, la connaissance du client ou de l'actif considéré pourrait donner le sentiment que l'indépendance et l'objectivité du membre sont compromises. La rotation des membres assumant la responsabilité de l'*évaluation* peut être un moyen de se prémunir contre ce risque.

5.4.3 Il incombe à la *société d'évaluation* de définir les dispositions à prendre pour assurer la rotation des personnes chargées des *évaluations*, après consultation du client le cas échéant. Toutefois, selon les recommandations de la RICS, le signataire du rapport d'évaluation, quelle que soit la considération dont jouit ce *membre* dans la *société d'évaluation*, ne devrait pas assumer cette responsabilité pendant plus de quelques années. La période recommandée dépendra des éléments suivants :

- fréquence de l'*évaluation*,
- procédures de contrôle et de révision en place, faisant intervenir le cas échéant des « comités d'évaluation », qui contribueront à assurer l'exactitude et l'objectivité de l'*évaluation*, et
- bonnes pratiques commerciales.

5.4.4 La RICS considère qu'une période de rotation de l'*évaluateur responsable* ne dépassant pas sept ans est souhaitable, même si elle n'est pas obligatoire. Les normes nationales d'évaluation ou la réglementation locale peuvent imposer des règles supplémentaires.

5.4.5 Si une *société d'évaluation* est dans l'incapacité de procéder à une rotation de l'*évaluateur responsable* comme indiqué précédemment, elle est invitée à se demander s'il est approprié de poursuivre l'*évaluation*.

5.4.6 Dans certains marchés et pour certains *objectifs d'évaluation*, des « comités d'évaluation » existent. Ces comités permettent à un client ou à son gestionnaire d'*évaluation* désigné de sélectionner une *société d'évaluation* ou un évaluateur au sein d'un groupe approuvé. Rejoindre ces comités d'évaluation disponibles peut représenter une opportunité pour les *sociétés d'évaluation* et, le cas échéant, pour les membres, d'améliorer la gouvernance des *évaluations* tout en instaurant une rotation des *sociétés d'évaluation* et des évaluateurs.

5.5 Durée de la qualité de signataire

5.5.1 L'objectif de cette exigence est de renseigner tout *tiers* intéressé sur la durée pendant laquelle un membre est intervenu, sans période d'interruption, en qualité de signataire d'*évaluations* ayant le même objectif. De la même façon, il s'agit également de révéler depuis quand la *société d'évaluation* du membre réalise des *évaluations* de l'actif considéré pour le même client, et de donner des précisions sur la nature et l'ancienneté de cette relation.

5.5.2 En ce qui concerne le membre, les informations à communiquer sont la période de responsabilité assumée de manière continue pour l'*évaluation* considérée jusqu'à la *date du rapport*. Ainsi, si un membre signataire de rapports précédents concernant un même objectif d'évaluation n'a pas exercé cette responsabilité de manière continue en raison de la politique de rotation de la *société d'évaluation* (comme indiqué ci-dessus). Il n'est pas nécessaire d'inclure la période antérieure dans les informations communiquées.

5.5.3 Le membre n'est pas tenu de fournir un compte rendu détaillé de tous les travaux entrepris pour le client par la *société d'évaluation* du membre. Il suffit d'un énoncé simple et concis sur la nature des travaux effectues et la durée de la relation.

5.5.4 En l'absence de relation autre que la mission d'*évaluation* en question, une déclaration devrait être faite à cet effet.

5.6 Collaboration antérieure

5.6.1 Cette exigence a pour objet de révéler tout conflit d'intérêts potentiel lorsque le membre, ou la *société d'évaluation* du membre, a accompli plusieurs évaluations d'un actif pour les mêmes raisons, ou a été impliqué dans l'achat du même actif pour le client soit au cours des douze mois qui ont précédé la *date d'évaluation* soit au cours de toute autre période et selon les critères imposés ou adoptés par un pays ou un État spécifique.

5.6.2 Lorsque l'*évaluation* est destinée à être insérée dans un document publié intéressant le public, ou auxquels des *tiers* pourraient se fier, le membre est tenu de communiquer les informations suivantes.

a Si l'*évaluation* concerne un actif qui a déjà été évalué par le membre ou la *société d'évaluation* du membre pour les mêmes raisons :

- dans les *termes du contrat*, une déclaration sur la politique de la *société d'évaluation* relative à la rotation de l'*évaluateur responsable* chargé des *évaluations* ;
- dans le rapport et sur tout support publié y faisant référence, une déclaration relative à la durée pendant laquelle l'*évaluateur responsable* a fourni sur une base permanente des *évaluations* au client pour les mêmes raisons que celles mentionnées dans le rapport, et à la durée pendant laquelle la *société d'évaluation* de l'évaluateur a accompli la mission d'*évaluation* pour le client sur une base permanente ;

b L'étendue et la durée de la relation de la *société d'évaluation* de l'évaluateur avec le client à toutes fins.

c Si le rapport et tout support publié y faisant référence portent sur un ou plusieurs actifs acquis par le client au cours de la période applicable en vertu du paragraphe 5.6.1 ci-dessus, et si le membre ou la *société d'évaluation* du membre a, concernant ces actifs :

- reçu une prime de prospection ou ;
- négocié cet achat pour le compte du client ;

une mention à cet effet sera consignée, indiquant, le cas échéant, l'approbation du rapport conformément au paragraphe 5.7.1 ci-après.

5.6.3 Les normes nationales d'évaluation ou la réglementation locale peuvent imposer des règles supplémentaires.

5.6.4 Pour de plus amples informations concernant les exigences supplémentaires ou modifiées applicables aux *évaluations* relatives aux prêts garantis, voir la section VPGA 2.

5.7 Part des honoraires

5.7.1 Une mention sera consignée précisant si le rapport entre les honoraires totaux payables par le client au cours de l'année précédente et le chiffre d'affaires total de la *société d'évaluation* du membre au cours de la même année, exprimé en pourcentage, est minimal (moins de 5 %), significatif (entre 5 et 25 %) ou substantiel (plus de 25 %).

5.7.2 Les normes nationales d'évaluation ou la réglementation locale peuvent imposer des règles supplémentaires.

5.8 Autres informations à communiquer

5.8.1 Outre les divulgations requises aux termes des normes **VPS 1**, **VPS 4** et **VPS 6**, il convient de veiller à ce que toutes les autres divulgations requises aux fins d'une *évaluation* donnée ou d'un objectif d'évaluation précis, soient effectuées. Les exigences en matière de divulgation susceptibles de demander des informations spécifiques eu égard à l'*objectif de l'évaluation*, sont les suivantes :

- conflit d'intérêts substantiel,
- qualité du membre,
- exigences particulières en matière d'indépendance,
- connaissances et compétences du membre,
- champ des investigations,
- gestion des conflits d'intérêts,
- méthode d'*évaluation*,
- divulgations requises par tout organisme de régulation régissant le domaine afférent à l'*objectif de l'évaluation*.

6 Revue d'évaluation

6.1 *La revue d'évaluation* est définie dans l'étendue des travaux IVS 101 et dans le glossaire. Elle peut comprendre *la revue du processus d'évaluation* et *la revue de la valeur*, ou les deux.

6.2 L'évaluateur peut parfois être tenu, à juste titre, d'examiner la totalité ou une partie d'une *évaluation* préparée par un autre évaluateur, notamment dans les situations suivantes (liste non exhaustive) :

- contribution à une analyse des risques,
- formulation d'un avis sur une *évaluation* publiée, dans le cas d'une acquisition par exemple,
- formulation de commentaires sur les *évaluations* produites dans le cadre d'une procédure judiciaire,

6.3 Une *revue d'évaluation* **doit** être réalisée en conformité avec les normes **PS 1**, **PS 2**, les directives de la RICS' sur les Conflits d'intérêts et toutes les autres sections pertinentes de ces normes. Une *revue d'évaluation* doit également être conforme aux IVS, sachant que cela peut inclure une *revue du processus d'évaluation* et une *revue de la valeur*, ou les deux. Les IVS prévoient, notamment dans les sections IVS 101 et IVS 106, des exigences concernant l'étendue des travaux, la rédaction des rapports et la *documentation* associée à une *revue d'évaluation*.

6.4 Il y a une différence entre la *revue d'évaluation* et la vérification d'une *évaluation* (qui peut être soumise à des exigences pratiques et réglementaires distinctes non détaillées ici) ou l'*évaluation* indépendante d'un bien immobilier, d'un actif ou d'un passif faisant partie du rapport d'un autre évaluateur.

6.5 Une *revue du processus d'évaluation* peut constituer une partie ou la totalité d'une *revue d'évaluation*. Elle porte sur la conformité aux IVS et/ou aux normes internationales du Red Book, ce qui la distingue, par son champ d'application, d'une *revue de la valeur* décrite ci-dessous.

6.6 Dans le cadre de toute *revue de la valeur* (qui peut constituer une partie ou la totalité d'une *revue d'évaluation*), le membre est censé, compte tenu de la *date d'évaluation* et des faits et circonstances associés à l'actif à cette date, accomplir les tâches suivantes :

- s'exprimer quant au bien-fondé de l'analyse effectuée dans le cadre de l'évaluation soumise à examen ;
- vérifier que les opinions et, le cas échéant, les conclusions formulées sont crédibles ;
- vérifier que le rapport est pertinent et n'induit pas en erreur en ce qui concerne ses opinions et conclusions.

6.7 La *revue d'évaluation* **doit** être réalisée en liaison avec les exigences applicables au travail soumis à examen. Il incombe au *membre* d'élaborer et de formuler ses opinions et conclusions et d'indiquer les raisons de tout désaccord éventuel.

6.8 Un membre **ne doit pas** procéder à une *revue d'évaluation* préparée par un autre évaluateur et destinée à être communiquée ou publiée, sauf s'il est en possession de l'ensemble des faits et informations pertinents sur lesquels le premier évaluateur s'est fondé.

7 Responsabilité liée à l'évaluation

7.1 Pour éviter toute ambiguïté, une fois que les questions préliminaires exposées ci-avant ont été tranchées, chaque mission relevant des présentes normes internationales **doit** être effectuée ou supervisée par un évaluateur désigné qui en accepte la responsabilité et qui est dûment qualifié (défini au paragraphe 2.1 PS 2). Il s'agit de l'*évaluateur responsable*.

7.2 Lorsque l'*évaluation* est préparée avec la participation d'autres membres ou évaluateurs, ou en cas d'intégration d'un rapport d'*évaluation* portant sur certains aspects spécifiques, l'*évaluation* qui en découle demeure la responsabilité de l'*évaluateur responsable* au **paragraphe 7.1** ci-avant ; toutefois, les autres personnes y ayant participé pourront être citées (avec les mentions requises aux termes du paragraphe 2.2(a) VPS 6).

7.3 La RICS ne permet pas qu'une *évaluation* soit préparée par une « *société d'évaluation* » (même si l'IVS l'autorise). Toutefois, l'utilisation de la mention « au nom et pour le compte de » sous la signature de l'*évaluateur responsable* peut être acceptée.

7.4 Il est déconseillé aux membres de dire en faisant référence à une *évaluation* ou un rapport quels qu'ils soient, qu'ils sont soit « officiels », soit « officieux », ces termes pouvant prêter à confusion, surtout quand il est question du champ des investigations ou des *hypothèses* que le membre pourrait être amené à mener ou à faire.

7.5 Le membre ne **doit** 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 des réserves contenues dans le rapport, sans parler de citations déformées hors contexte. De plus, cela pourrait conduire à un conflit d'intérêts qui ne serait pas survenu dans la mission initialement envisagée. Il est donc essentiel de prendre en compte ce risque lors de la rédaction des *termes du contrat* et du rapport. Voir aussi la section 4, ci-avant.

Partie 4 : Normes techniques et de performance en matière d'évaluation

VPS 1 Termes du contrat (étendue de la mission)

1 Principes généraux

1.1 Les *termes du contrat*définissent les termes essentiels régissant la prestation d'une *évaluation* et comprennent (mais ne sont pas limités à) :

- les actif(s) et/ou passif(s) à évaluer
- les utilisateurs ciblés éventuels du rapport
- l'utilisation prévue de l'*évaluation*
- les principales responsabilités des parties concernées.

1.2 Normalement, les *termes du contrat* sont considérés comme convenus entre le client et l'évaluateur dès lors que les instructions ont été reçues et acceptées (confirmation initiale des instructions), et, en tout état de cause, avant de fournir tout conseil en *évaluation*, y compris un projet d'*évaluation* ou de rapport. Cependant, il est admis que la mission d'*évaluation* peut varier d'un seul bien immobilier à un portefeuille considérable de biens ; par conséquent, la mesure dans laquelle toutes les conditions minimales des exigences peuvent être confirmées au départ est susceptible de varier.

1.3 Un contrat-cadre de services peut déjà exister entre un client et un membre ou une *société d'évaluation régulée par la RICS*. Dans ce cas, le membre n'est pas systématiquement tenu de compléter des *termes du contrat* distincts. Cependant, il **doit** s'assurer de confirmer par écrit et de documenter tout élément additionnel nécessaire pour répondre aux exigences minimales énoncées au paragraphe 3.1 VPS 1.

1.4 Les membres devraient veiller à bien cerner les besoins et exigences de leurs clients et savoir que dans certains cas, ils devraient peut-être aider les clients à choisir les conseils les plus adaptés en fonction de la situation.

1.5 En bref, les *termes du contrat* devraient permettre de comprendre aisément les obligations et les modalités de l'*évaluation* et être exprimés à l'aide d'un vocabulaire facilement lisible et compréhensible, même sans connaissance préalable de l'actif considéré ni des modalités d'une *évaluation*.

1.6 La forme et le contenu du rapport d'*évaluation* envisagé ainsi que de toute *documentation* justificative doivent faire l'objet d'un accord entre le membre et le client et être consignés par écrit dans les *termes du contrat*. Ce rapport devrait être proportionné à la tâche, et quant à l'*évaluation* proprement dite, elle devrait répondre à l'objectif attendu et à l'utilisation prévue, selon les critères professionnels. Dans un souci de clarté, les exigences expresses qui gouvernent la remise d'un rapport d'*évaluation* sont présentées ci-après et exposées de manière plus détaillée dans la norme VPS 6.

1.7 Chaque fois que l'évaluateur ou le client 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 les *termes du contrat*. L'expression « valeur de vente forcée » **ne doit** pas être utilisée (voir la section 11 VPS 2).

1.8 À la fin de l'*évaluation*, mais avant la remise du rapport, tous les éléments se rapportant à ce dernier **doivent** avoir été pleinement portés à l'attention du client avec toutes les informations nécessaires. Le client a ainsi l'assurance que le rapport ne contiendra pas de modification des *termes du contrat* initiaux dont il n'aurait pas été informé. Toute modification des *termes du contrat* avant la finalisation de l'*évaluation* **doit** être communiquée et approuvée par écrit.

2 Forme des termes du contrat

2.1 Les *sociétés d'évaluation* peuvent utiliser un modèle de *termes de contrat* standardisé ou récurrent pouvant comporter plusieurs conditions minimales exigées par les normes internationales du Red Book. L'évaluateur peut avoir besoin de modifier ce modèle en indiquant des points qui seront clarifiés à une date ultérieure.

2.2 Si la forme précise des *termes du contrat* est susceptible de varier (dans le cas d'*évaluations* en interne par exemple qui obéissent à des consignes fixes ou à d'autres politiques ou procédures internes), il n'en reste pas moins que l'évaluateur **doit** rédiger des **termes de contrat** pour toute mission d'*évaluation*, qu'il s'agisse d'un usage interne ou externe. On ne saurait trop insister sur les risques de ne pas donner assez d'informations sur les paramètres d'une mission d'*évaluation* dans le cas où des questions seraient soulevées ultérieurement.

3 Termes du contrat (étendue de la mission)

3.1 Les *termes du contrat* **doivent** traiter des points suivants :

a Identification et qualité de l'*évaluateur responsable*,

b Identification du ou des clients,

c Identification des autres utilisateurs ciblés éventuels,

d Identification du ou des actifs ou passifs à évaluer,

e Devise de l'*évaluation*,

f *Objectif de l'évaluation*,

g *Bases de valeur* adoptées,

h *Date d'évaluation*,

i Nature et étendue de la mission (et des investigations) de l'évaluateur et limites éventuelles,

j Nature et sources des informations sur lesquelles l'évaluateur se fondera,

k Ensemble des *hypothèses* et *hypothèses particulières* à retenir,

l Forme du rapport,

m Restrictions relatives à l'utilisation, la distribution et la publication du rapport,

n Confirmation de la conformité de l'*évaluation* aux IVS et/ou aux normes internationales du Red Book,

o Base de calcul des honoraires,

p Lorsque la *société d'évaluation* est *régulée* par la RICS, renvoi à la procédure de traitement des réclamations de la *société d'évaluation*, avec mise à disposition d'une copie sur demande,

q Mention indiquant que la conformité aux présentes normes peut être soumise à un contrôle conformément au code de conduite et de discipline de la RICS,

r Mention précisant les limites de responsabilité convenues,

s Prise en compte de toute question significative *environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)*.

3.2 Chaque point est étudié dans le détail ci-après. Le texte en caractères gras énonce les principes essentiels. Les explications qui l'accompagnent indiquent comment ces principes doivent être interprétés et appliqués dans chaque cas.

a) Identification et qualité de l'évaluateur responsable

Il convient d'inclure une mention confirmant :

- **que l'*évaluation* relève de la responsabilité de l'*évaluateur responsable* désigné. La RICS ne permet pas qu'une *évaluation* soit préparée par une « société d'évaluation » ;**
- **que l'*évaluateur responsable* est en mesure de fournir une *évaluation* objective et impartiale de manière éthique et compétente ;**

- **si l'évaluateur ou sa *société d'évaluation* a un quelconque lien avec l'objet de l'évaluation ou les autres parties à la mission d'*évaluation*. S'il existe d'autres facteurs susceptibles de limiter la capacité de l'évaluateur à fournir une *évaluation* impartiale et indépendante, il convient de les divulguer ;**
- **que l'évaluateur a les compétences nécessaires à l'accomplissement de la mission d'*évaluation*. Si l'évaluateur a besoin de l'assistance d'autres personnes pour accomplir toute partie de la mission (y compris l'intervention d'un spécialiste ou d'organisations de services), la nature et l'importance de cette assistance doivent être clarifiées, convenues et enregistrées.**

Application

1 L'utilisation de l'expression « au nom et pour le compte de » par tout signataire identifié peut être acceptée en vue de l'élaboration d'un rapport. Si l'*évaluation* a été entreprise par un membre sous la supervision d'un évaluateur dûment qualifié, l'évaluateur en charge de la supervision **devra** s'assurer, et être convaincu, que le travail effectué répond aux mêmes critères minimaux que ceux qui auraient été respectés s'il avait lui-même été chargé de cette tâche.

2 Certains objectifs imposent à l'évaluateur de déclarer s'il intervient en tant qu'évaluateur *interne* ou en tant qu'*évaluateur externe*. La section 3 PS 2 s'applique lorsque l'évaluateur doit répondre à des critères d'indépendance supplémentaires.

3 Lors de l'examen de tout conflit d'intérêts éventuel (passé, actuel ou futur), l'évaluateur **doit** mentionner ledit conflit d'intérêts dans les *termes du contrat*. Dans le cas où il n'y aurait pas eu de collaboration antérieure significative, une déclaration en ce sens **doit** être effectuée dans les *termes du contrat* et dans le rapport d'*évaluation* (voir le paragraphe 2.2(a)(4) VPS 6). Des directives plus détaillées sur l'indépendance et l'objectivité sont présentées dans la norme PS 2.

4 L'évaluateur devrait confirmer dans le rapport qu'il répond aux critères réglementaires ou légaux de sa nomination.

5 La mention concernant la compétence de l'évaluateur peut se limiter à une confirmation selon laquelle l'évaluateur et/ou la *société d'évaluation* possède des connaissances suffisantes et actualisées du marché concerné sur le plan local, national et international (selon le cas), ainsi que les compétences et informations nécessaires pour procéder convenablement à l'*évaluation*. Il n'est pas nécessaire de détailler. Si les dispositions de la section 3 PS 2 s'appliquent, les informations requises **doivent** être divulguées.

b) Identification du ou des clients

Lors de la détermination de la trame et du contenu du rapport d'*évaluation*, il convient de prévoir une mention permettant de confirmer l'identité des personnes auxquelles l'évaluation s'adresse afin de s'assurer que le rapport contient des informations adaptées à leurs besoins. Toute restriction concernant les personnes autorisées à se fonder sur l'*évaluation* devra être préalablement convenue avec le client et consignée.

Les clients peuvent être internes (lorsque les *évaluations* sont réalisées pour un employeur) ou externes (lorsque l'évaluateur est engagé par un client *tiers*).

Application

1 Lorsque les demandes d'*évaluations* proviennent de représentants du client, l'évaluateur devrait s'assurer que le client est convenablement identifié. Cela est d'autant plus important dans les cas suivants (sans toutefois se limiter à ces exemples) :

- la demande est soumise par les directeurs d'une société, qui est en fait le client, les directeurs ayant un statut juridique distinct, ou
- l'*évaluation* est requise dans le cadre d'un prêt, et tout en étant réalisée à la demande de l'emprunteur ou d'une entité qui représente le prêteur (par exemple, société de gestion de services), le rapport peut être destiné au prêteur, à ses succursales ou aux membres d'un consortium bancaire, etc. ou
- l'*évaluation* est nécessaire à des fins de gestion de patrimoine ou de production de déclarations des revenus du patrimoine, et même si elle est réalisée à la demande d'un conseiller financier ou d'un avocat, le rapport pourrait être destiné aux détenteurs du patrimoine.

c) Identification des autres utilisateurs ciblés éventuels

Il est important de connaître l'identité et les besoins des autres utilisateurs éventuels ciblés par le rapport d'*évaluation*, afin de s'assurer que le contenu et la trame du rapport répondent bien aux besoins de ces utilisateurs, et de vérifier s'il existe des conflits d'intérêts.

Application

1 L'évaluateur **doit** préciser si des entités autres que le client sont autorisées à se fier à l'*évaluation*.

2 Dans de nombreux cas, seul le client de l'évaluateur cherche à se fonder sur l'*évaluation*. En acceptant que d'autres *tiers* accordent leur confiance à l'évaluation, l'évaluateur se soumet à davantage de risques.

3 La position par défaut des évaluateurs, qui devrait être indiquée, le cas échéant, dans les *termes du contrat*, est de ne pas autoriser des *tiers* à se fonder sur le rapport d'*évaluation*. Toute autorisation d'un *tiers* à se fonder sur l'*évaluation* devrait être mûrement réfléchie, et les conditions de cette utilisation devraient être explicitées. Une attention particulière doit être portée afin de garantir que toutes les conditions commerciales pertinentes, telles que les limitations de responsabilité, s'appliquent aux *tiers* autorisés à se fonder sur une *évaluation*. Il convient également de veiller à ce que l'évaluateur ne s'expose pas involontairement au risque que des *tiers* revendiquent l'extension d'un devoir de vigilance (« duty of care ») à leur égard. Il est recommandé aux évaluateurs de se faire conseiller par un juriste à ce propos.

d) Identification du ou des actifs et/ou des passifs à évaluer

L'actif et/ou le passif faisant l'objet de la mission d'*évaluation* doit être clairement identifié, en ayant soin de faire la distinction entre cet actif et/ou passif et le droit d'utilisation ou l'intérêt inhérent à cet actif et/ou passif. Le client est responsable de l'exactitude et de l'exhaustivité de l'identification claire du ou des actifs et/ou passifs faisant l'objet de l'*évaluation*.

Lorsque l'*évaluation* porte sur un actif et/ou passif utilisé conjointement avec d'autres actifs ou passifs, il est nécessaire de préciser si ceux-ci sont :

- **inclus dans la mission d'*évaluation*,**
- **exclus de la mission, mais supposés disponibles,**
- **exclus et supposés indisponibles.**

Si l'*évaluation* porte sur une quote-part inhérente à un actif et/ou passif, il y aura lieu de clarifier la relation existant entre la quote-part faisant l'objet de l'évaluation et toutes les autres quotes-parts, ainsi que les obligations éventuelles découlant de la quote-part détenue envers les autres détenteurs de droits.

Une attention particulière doit être accordée à l'identification de portefeuilles, de collections, de lots et de groupes d'immeubles. L'évaluateur doit prendre en compte :

- **la « constitution de lots » ou le « regroupement » ;**
- **la détermination de catégories de biens ou d'actifs ;**
- **les *hypothèses* ou les *hypothèses particulières* relatives aux conditions dans lesquelles les biens, actifs, passifs ou collections sont susceptibles d'être commercialisés.**

Certains biens immobiliers de grande valeur sont détenus par des structures spécifiques, appelées SPV (Special Purpose Vehicles), qui sont parfois créées dans un objectif d'optimisation fiscale lors du transfert de l'intérêt dans le bien immobilier. Si l'évaluateur est mandaté pour évaluer un bien détenu au sein d'une SPV, il est important qu'il précise que son évaluation concerne l'intérêt dans le bien immobilier lui-même (plutôt que sur la SPV qui le détient), en faisant l'*hypothèse* que cet intérêt serait transféré par la vente de la SPV. En revanche, si le client demande une *évaluation* de la SPV détenant le bien immobilier, seuls les évaluateurs disposant des compétences et qualifications spécifiques en *évaluation* d'entreprises, ainsi que des enregistrements légaux nécessaires pour conseiller sur les valeurs corporatives, peuvent accepter une telle mission.

Application

1 Les droits liés à chaque actif et/ou passif **doivent** être identifiés. Davantage d'indications sont nécessaires pour permettre de faire la distinction entre les caractéristiques de l'actif dans son ensemble et le droit ou l'intérêt précis à évaluer.

2 Lors de l'évaluation d'une propriété immobilière louée, il peut être nécessaire d'identifier les améliorations apportées 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, ou si ces améliorations pourraient donner lieu à une indemnisation du locataire lorsque celui-ci donnera son congé.

3 Lors de l'évaluation d'une fraction (pourcentage) de droit de propriété, l'évaluateur doit aussi définir le degré de contrôle découlant de ce droit ainsi que les droits éventuels découlant des autres quotes-parts détenues, susceptibles d'entraver le potentiel commercial de l'intérêt à évaluer (par exemple un droit de préemption en cas de vente du droit de propriété à évaluer).

4 En cas de doute sur ce qui constitue un immeuble ou un actif précis, l'évaluateur **doit** établir des « lots » ou regrouper les immeubles à évaluer de la manière qui selon lui serait adoptée si les droits faisant l'objet de l'*évaluation* étaient mis en vente. Toutefois, l'évaluateur **doit** toujours s'entretenir avec son client des différentes possibilités et **doit** indiquer l'option retenue dans les *termes du contrat*, puis dans le rapport d'*évaluation*.

5 Pour approfondir la question des portefeuilles, collections et groupes d'immeubles, notamment en ce qui concerne la forme du rapport, il convient de se reporter aux recommandations présentées dans l'application VPGA 9.

6 Pour les passifs non financiers, voir IVS 220. Les immobilisations corporelles sont des passifs qui requièrent une obligation de performance non monétaire de fournir des biens ou des services.

e) Devise de l'évaluation

L'évaluateur doit définir la devise dans laquelle sera exprimée l'*évaluation* de l'actif et/ou du passif.

Cette exigence est particulièrement importante dans le cas des missions d'*évaluation* portant sur des actifs et/ou passifs situés dans plus d'une juridiction, ou des flux de trésorerie en des monnaies différentes.

Application

1 Si une *évaluation* doit être convertie dans une devise autre que celle du pays dans lequel l'actif se situe, le taux de change retenu pour ladite conversion **devra** faire l'objet d'un accord.

f) Objectif de l'évaluation

Étant donné qu'il est important de ne pas utiliser les conseils en *évaluation* hors contexte ou à d'autres fins que celles visées initialement, l'objectif de la mission d'*évaluation* doit être clairement défini et mentionné.

L'*objectif de l'évaluation* influencera ou déterminera aussi généralement la ou les *bases de valeur* à utiliser.

Application

1 Si le client refuse de révéler l'*objectif de l'évaluation*, l'évaluateur devrait être conscient que le respect des exigences énoncées dans les présentes normes internationales pourra s'avérer difficile. Si l'évaluateur est prêt à procéder à l'*évaluation*, le client **doit** être informé par écrit que cette omission sera mentionnée dans le rapport. Dans ce cas, le rapport **ne doit** pas être publié ou divulgué à des *tiers*.

2 Les *termes du contrat* **doivent** préciser que l'*évaluation* ne doit pas être utilisée à d'autres fins que celles convenues initialement avec le client.

g) Bases de valeur adoptées

La base d'*évaluation* retenue doit être adaptée à l'*objectif de l'évaluation*. La source à l'origine de la définition de toute *base de valeur* utilisée doit être citée, ou sinon il faut expliquer son principe.

Application

1 Lorsqu'une base de valeur est expressément définie dans les présentes normes internationales (IVS comprises), il **convient** d'en donner la définition complète. Lorsque cette définition est accompagnée d'une méthodologie de calcul détaillée ou d'autres explications, il n'est pas nécessaire de reprendre celles-ci sauf si l'évaluateur juge que cela sera utile pour aider le client à mieux comprendre le raisonnement ayant conduit à adopter la *base de valeur* choisie.

2 Pour certains objectifs bien précis, comme en vue de l'établissement de rapports financiers selon les IFRS, ou conformément à des exigences nationales ou infranationales applicables, l'adoption d'une *base de valeur* spécifique peut être obligatoire. Dans tous les autres cas, les bases qu'il convient d'utiliser restent essentiellement à l'appréciation de l'évaluateur en sa qualité de professionnel.

3 Pour certains objectifs, une valeur future peut être demandée en plus de l'*évaluation* actuelle. Toute projection doit être conforme aux normes nationales et/ou infranationales considérées. Voir la norme VPS 2.

h) Date d'évaluation

La *date d'évaluation* peut être différente de la date à laquelle le rapport d'*évaluation* doit être remis ou à laquelle les investigations doivent être effectuées ou menées à bien. Le cas échéant, il convient de bien distinguer ces dates.

Application

1 La *date d'évaluation* devra être convenue avec le client. L'adoption de la *date du rapport* comme *date d'évaluation* ne constitue pas une hypothèse acceptable.

2 Si, exceptionnellement, l'évaluation est fournie pour refléter une prévision à une date ultérieure, il convient de se reporter au paragraphe 2.2(f) VPS 6 et à la section 12 VPS 2 pour de plus amples indications quant aux exigences établies en matière de communication d'informations.

i) Nature et étendue de la mission (et des investigations) de l'évaluateur et limites éventuelles

Il est impératif de cerner les limites ou restrictions éventuelles qui s'appliquent à la *visite*, à l'enquête ou à l'analyse réalisées aux fins de la mission *d'évaluation* et de les consigner dans les *termes du contrat*.

Si aucune information pertinente n'est disponible en raison d'une restriction des investigations imposée par les conditions de la mission, et en cas d'acceptation de la mission, lesdites restrictions et toutes les *hypothèses* et *hypothèses particulières* émises en conséquence devront être consignées dans les *termes du contrat*.

Application

1 Un client peut avoir besoin d'une prestation limitée ; par exemple, 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 client peut également solliciter une *évaluation* basée sur un modèle d'évaluation automatisé (MEA). Il convient de noter que tout contenu produit sur la base d'un MEA, ayant fait l'objet d'une application supplémentaire du jugement professionnel par un membre, aura valeur d'*évaluation* écrite aux fins des présentes normes (voir le paragraphe 1.3 PS 1). Par conséquent, l'évaluateur devrait avoir pleinement conscience des implications liées à l'acceptation ou la modification manuelle de tout contenu basé sur un MEA. Une prestation limitée peut aussi comprendre des restrictions qui concernent les *hypothèses* émises conformément à la norme VPS 4.

2 Un client peut parfois demander ce type de service, mais il est du devoir de l'évaluateur de discuter des besoins du client avant l'élaboration du rapport. Ces types de missions sont souvent appelés *évaluations* « drive-by », « avis sur dossier (desktop) » ou « visite extérieure » lorsqu'elles portent sur des *biens immobiliers*.

3 L'évaluateur devrait déterminer si les limites imposées sont raisonnables eu égard à l'objectif 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 *tiers*.

4 L'instruction **devra** être déclinée si l'évaluateur considère qu'il n'est pas possible de fournir une *évaluation*, même sur une base limitée.

5 L'évaluateur **doit** indiquer clairement, lors de l'acceptation de sa mission, que la nature des limites imposées, toute *hypothèse* en découlant et les conséquences de ces limites sur l'exactitude de l'*évaluation* seront mentionnées dans le rapport (voir aussi la norme VPS 6).

6 La norme VPS 4 énonce les conditions générales applicables en matière de *visites*.

j) Nature et sources des informations sur lesquelles l'évaluateur se fondera

La nature et la source de toutes les informations utilisées au cours de l'*évaluation* et l'étendue des mesures prises afin de vérifier ces informations doivent faire l'objet d'un accord et être consignées.

Aux fins de cette norme, les « informations » comprennent les données et toute autre contribution.

Application

1 Lorsque le client fournit des informations auxquelles l'évaluateur se fera, celui-ci doit mentionner clairement ces informations dans les *termes du contrat*, ainsi que leur source, le cas échéant. L'évaluateur **doit** juger dans chaque situation du degré de confiance à accorder à ces informations, en prenant garde à reconnaître et à ne pas outrepasser les limites de ses qualifications et compétences pour ce faire.

2 Le client peut exiger de l'évaluateur une opinion (et l'évaluateur pourrait vouloir donner son opinion) sur des questions sociales, environnementales ou juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur l'*évaluation*. L'évaluateur **doit** donc préciser clairement dans le rapport les informations qui doivent être vérifiées par les conseillers juridiques du client ou d'autres parties concernées avant toute publication ou utilisation de l'*évaluation*. Se référer également à s) Prise en compte de toute question significative en matière d'ESG.

k) Ensemble des hypothèses et hypothèses particulières à retenir

Toutes les *hypothèses* et *hypothèses particulières* émises dans le cadre de la mission d'*évaluation* et de l'élaboration du rapport doivent être consignées.

- ***Une hypothèse* est émise lorsqu'il semble raisonnable pour l'évaluateur d'admettre qu'une chose est vraie sans devoir procéder à une investigation ou une vérification spécifique. Certains points, une fois énoncés, doivent être intégrés pour comprendre l'*évaluation* ou l'opinion fournie.**
- **Une *hypothèse particulière* est émise lorsqu'elle présume des faits qui diffèrent des faits réels existant à la *date d'évaluation* ou correspond à une hypothèse qui ne serait pas validée par un acteur type du marché lors d'une transaction à la *date d'évaluation*.**

Seules des *hypothèses* et *hypothèses particulières* raisonnables et pertinentes au regard de l'objectif de la mission d'*évaluation* devraient être formulées.

Application

1 Les *hypothèses particulières* sont souvent utilisées pour illustrer l'effet d'un changement de circonstances sur la valeur. Voici des exemples d'*hypothèses particulières* :

- qu'un projet de bâtiment est achevé à la *date d'évaluation* ;
- qu'un contrat donné existe à la *date d'évaluation* alors qu'il n'a pas été exécuté ;
- qu'un instrument financier est évalué en utilisant une courbe de rendement différente de celle qui serait utilisée par un acteur du marché.

2 Des indications complémentaires sur les *hypothèses* et les *hypothèses particulières*, y compris dans le cas de valeurs prévisionnelles (c.-à-d. concernant l'état futur de l'actif ou de tout facteur à prendre en compte dans l'*évaluation* de ce dernier) sont présentées dans la norme **VPS 2**.

l) Forme du rapport

L'évaluateur doit déterminer la forme du rapport et les modalités de communication de l'*évaluation*.

Application

1 La norme VPS 6 énonce les dispositions obligatoires relatives à l'établissement de rapports. Lorsqu'exceptionnellement, il est convenu d'exclure certains éléments minimaux du rapport d'évaluation, ceux-ci peuvent être traités comme des *dérogations* à condition que cela soit consigné dans les *termes du contrat* et d'y faire référence dans le rapport, et que celui-ci ne soit pas trompeur ou inadapté à l'objectif fixé, selon les critères professionnels.

2 Un rapport préparé conformément à la présente norme et à la norme VPS 6 **ne doit** pas être qualifié de certificat ou de procès-verbal, l'utilisation d'une telle expression sous-entendant une garantie ou un degré de certitude souvent inapproprié. Cependant, un évaluateur peut utiliser le terme « certifié » ou des termes similaires dans le corps du rapport lorsqu'il sait que l'*évaluation* est réalisée pour une raison nécessitant une certification officielle de l'opinion sur la valeur.

3 Les évaluateurs devraient noter que les expressions « certificat de valeur », « certificat d'évaluation » et « procès-verbal d'évaluation » ont des significations particulières dans certains pays ou États dans la mesure où elles désignent des documents légaux. Le point commun à ces expressions est qu'elles appellent une simple confirmation du prix ou de la valeur sans qu'il soit nécessaire de comprendre le contexte, les *hypothèses* fondamentales ou l'analyse ayant abouti au chiffre fourni. Un évaluateur ayant fourni précédemment une *évaluation* ou un conseil relatif à une transaction ayant pour objet l'actif considéré peut préparer le document en question si le client est tenu de présenter une valeur pour un motif légal.

m) Restrictions relatives à l'utilisation, la distribution et la publication du rapport

S'il s'avère nécessaire ou recommandé de limiter l'utilisation de l'*évaluation* ou de limiter le nombre de personnes autorisées à s'appuyer sur celle-ci, il devra en être fait mention.

Application

1 L'évaluateur **doit** indiquer les formes d'utilisation, de distribution et de publication d'un rapport d'*évaluation* qui sont autorisées.

2 Les limites n'ont d'effet que si elles sont préalablement notifiées au client.

3 L'évaluateur ne devrait pas oublier qu'une assurance responsabilité professionnelle couvrant les risques de plaintes pour négligence peut exiger que l'évaluateur ait des qualifications spécifiques, et qu'il inclue certaines clauses limitatives dans chaque rapport et *évaluation*. Le cas échéant, les termes appropriés devraient être repris, sauf acceptation par la compagnie d'assurance soit d'une modification soit d'une dérogation totale. En cas de doute, l'évaluateur devrait se référer à sa police d'assurance avant d'accepter une mission.

4 Certaines *évaluations* peuvent être effectuées dans un contexte où l'exclusion de la responsabilité civile est, soit interdite par la loi, soit inacceptable pour une autorité de régulation externe. Dans certains autres cas, cette question fera l'objet d'une clarification ou d'un accord avec le client, tout en étant laissée à l'appréciation de l'évaluateur.

5 Il convient de veiller à bien tenir compte des questions de responsabilité envers les *tiers* pour les missions d'*évaluation* dans le cadre de prêts garantis.

n) Confirmation de la conformité de l'évaluation aux IVS et aux normes internationales du Red Book.

L'évaluateur devrait confirmer :

- **que l'*évaluation* sera entreprise conformément aux Normes internationales d'évaluation (IVS) et que l'évaluateur analysera la validité de toutes les données d'entrée significatives**

et/ou (cela dépendra des exigences particulières des clients),

- **que l'*évaluation* sera entreprise conformément au référentiel Évaluation selon la RICS – Normes internationales, qui comprend les IVS, et (le cas échéant), aux suppléments nationaux et infranationaux de la RICS. Le cas échéant, cette confirmation pourra être abrégée en mentionnant simplement une conformité aux normes internationales du Red Book de la RICS.**

Dans le cas où les normes internationales du Red Book s'appliquent, il est impératif d'inclure une note sur la conformité et d'expliquer toute *dérogation* aux IVS et aux normes internationales du Red Book. Toute *dérogation* doit être consignée et justifiée. Une *dérogation* ne peut être justifiée s'il en résulte une *évaluation* trompeuse. Si, au cours d'une *évaluation*, l'évaluateur constate que l'étendue de la mission ne pourra pas aboutir à une *évaluation* conforme aux normes IVS ou aux normes internationales du Red Book, il est tenu d'en informer le client par écrit.

Application

1 Il n'y a pas de différence significative entre les effets de chacune des mentions ci-avant, lesquelles sont à utiliser en fonction des besoins spécifiques de chaque mission d'*évaluation*. Certains clients souhaiteront expressément avoir la confirmation qu'une *évaluation* est conforme aux IVS. Dans tous les autres cas, une déclaration de la conformité d'une *évaluation* aux normes internationales du Red Book implique une double assurance de sa conformité aux normes techniques IVS et à l'ensemble des normes professionnelles de la RICS.

2 Une référence aux normes internationales du Red Book sans mention de l'année d'édition sera réputée renvoyer à la version des normes de la RICS en vigueur à la date de publication du rapport d'*évaluation*. Dans certaines situations, il peut être indispensable de consulter une version antérieure, notamment dans le cadre d'une *revue d'évaluation* (voir section 6 PS 2).

3 La mention de conformité devrait faire état de toute *dérogation* éventuelle aux normes internationales du Red Book (voir la **section 6 PS 1**).

4 Lorsque d'autres normes d'*évaluation* nationales ou infranationales sont suivies (voir la **section 4 PS 1**), il conviendra de le préciser au moment de la définition des *termes du contrat* en accord avec le client.

o) Base de calcul des honoraires

Application

1 Le montant des honoraires doit être fixé avec le client, à moins qu'il n'existe un barème établi par un organisme extérieur qui soit opposable aux parties. La RICS ne publie aucun barème d'honoraires recommandés.

p) Lorsque la société d'évaluation est régulée par la RICS, renvoi à la procédure de traitement des réclamations de la société d'évaluation, avec mise à disposition d'une copie sur demande

Application

1 Cette exigence vise à insister sur la nécessité, pour les *sociétés d'évaluation régulées* par la RICS, de respecter le Code de conduite de la RICS.

q) Mention indiquant que la conformité aux présentes normes peut être soumise à un contrôle conformément au code de conduite et de discipline de la RICS

Application

1 Cette mention a pour objectif d'attirer l'attention du client sur l'éventualité d'un contrôle de conformité de l'*évaluation* aux présentes normes.

2 Des indications sur le fonctionnement du régime de contrôle de la RICS, ainsi que sur les questions relatives à la confidentialité, sont présentées sur le site web de la RICS.

3 Les clients devraient savoir que cette déclaration n'est pas valable si elle n'est pas faite par une personne qui n'est pas membre de la RICS ou qui n'exerce pas son activité dans le cadre d'une *société d'évaluation régulée par la RICS* ou d'un dispositif répondant à la **section 8 PS 1**.

r) Mention précisant les limites de responsabilité convenues

Application

1 Les questions relatives au risque, à la responsabilité et à l'assurance sont étroitement liées. En attendant la publication de lignes directrices sur l'application des normes internationales, les membres devraient consulter régulièrement les dernières recommandations nationales et infranationales de la RICS, mises en ligne sur le site web de la RICS.

s) Prise en compte de toute question significative environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)

Application

1 Les *termes du contrat* **doivent** inclure toute exigence relative à la prise en compte des questions significatives *environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)*.

2 Les exigences peuvent inclure des questions *ESG* en lien avec les activités de l'évaluateur, telles que l'intégration de ces considérations lors de la *visite* et de l'enquête. Elles peuvent également s'appuyer sur des ressources comme des données de performance *ESG*, une évaluation des risques *ESG* et des informations pertinentes sur les coûts, qui peuvent être demandées au client et/ou à des experts supplémentaires mandatés conformément au **paragraphe 2.4 de la PS 2**. De telles ressources **doivent** être considérées de la même manière que celles mentionnées dans le **paragraphe 3.2(j) VPS 1**. L'évaluateur **doit** juger dans chaque situation du degré de confiance à accorder à ces informations , en prenant garde à reconnaître et à ne pas outrepasser les limites de ses qualifications et compétences pour ce faire. Lorsque l'évaluateur ne dispose pas des qualifications ou de l'expertise requises pour évaluer la fiabilité des ressources *ESG* fournies, telles que les données de performance ou les informations sur les coûts pouvant être pertinentes pour l'*évaluation*, cela **doit** être pris en compte comme une limite conformément au **paragraphe 3.2(i) de la VPS 1**. Dans ce cas, des limites de responsabilité appropriées, mentionnées au **paragraphe 3.2(r) de la VPS 1**, doivent également être établies.

3 L'*évaluation* **doit** intégrer l'incidence potentielle des critères *ESG* significatifs sur la valeur, dans la mesure où ces éléments sont raisonnablement identifiables et quantifiables. Le niveau de prise en compte de ces critères dépendra du type d'actif ou de passif, de son emplacement et de l'*objectif de l'évaluation*. Si, après analyse, aucun critère *ESG* significatif n'a d'incidence sur l'*évaluation*, cela **doit** être clairement mentionné, avec une justification appropriée.

4 Les limites pertinentes des considérations *ESG* **doivent** également être clarifiées à ce stade, notamment en précisant que l'*évaluation* réalisée ne représente ni une analyse des risques *ESG* ni une notation *ESG*.

5 Toute exigence du client relative à la prise en compte des questions *ESG*, y compris les mesures ou stratégies spécifiques applicables et/ou pertinentes uniquement pour ce dernier, **doit** être clairement identifiée et formalisée dans les *termes du contrat* ou dans une mission distincte. Ces exigences **doivent** être intégrées de manière adaptée à la *base de valeur* utilisée et aux *hypothèses particulières* établies.

6 Des exemples de questions *ESG*, présentés dans l'Annexe de l'IVS 104 Données et entrées illustrent ces considérations. Leur pertinence peut varier en fonction de la mission d'*évaluation* concernée.

VPS 2 Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières

1 Bases de valeur

1.1 L'évaluateur **doit** impérativement s'assurer que la *base de valeur* adoptée est appropriée et cohérente par rapport à l'*objectif de l'évaluation*.

1.2 Si l'une des *bases de valeur* définies dans ces normes mondiales (y compris les bases définies par les IVS) est utilisée, elle devrait alors être appliquée conformément à la définition et aux orientations pertinentes, y compris l'adoption de toutes les *hypothèses* ou *hypothèses particulières* qui sont appropriées.

1.3 Si une *base de valeur* non définie dans ces normes mondiales (y compris les bases définies par les IVS) est utilisée, elle **doit** être clairement définie et indiquée dans le rapport, qui **doit** également attirer l'attention sur le fait qu'il s'agit d'une *dérogation* si l'utilisation de la base dans la mission d'*évaluation* particulière est volontaire et non obligatoire.

2 Principes généraux

2.1 Une *base de valeur* est le principe fondamental sur lequel reposent ou reposeront les valeurs rapportées (Glossaire 10.03 IVS).

2.2 Les bases suivantes sont définies dans les annexes A10–A60 de l'IVS 102 Bases de valeur et la plupart d'entre elles sont couramment utilisées, même si elles ne sont pas nécessairement adoptées sur tous les marchés :

- *valeur vénale* (voir la section 4 ci-après),
- *valeur locative de marché* (voir la section 5 ci-après),
- *valeur subjective d'investissement (ou « worth »)* (voir la section 6 ci-après),
- *valeur équitable*
- *valeur additionnelle de synergie* et
- valeur de liquidation.

Il est important de veiller à ce que le client comprenne bien la notion de *valeur additionnelle de synergie*, si ce type de valeur est utilisé.

2.3 De plus, en matière de présentation de l'information financière, la notion de *juste valeur* (aux termes des *Normes comptables internationales*) est largement admise (y compris par la RICS) et utilisée. Là encore, ce n'est pas le cas partout. Cette question est développée dans la section 7 ci-après.

2.4 Pour certaines missions d'*évaluation*, notamment celles soumises à des dispositions obligatoires de juridictions spécifiques, une autre *base de valeur* peut être prescrite (par ex. par la législation) ou serait plus pertinente. Dans ce cas, l'évaluateur **doit** définir clairement la base adoptée. Si son adoption n'est pas obligatoire, l'évaluateur **doit** expliquer dans le rapport la raison pour laquelle les bases répertoriées dans les présentes normes internationales (et dans les suppléments nationaux et infranationaux spécifiques éventuels) ne conviennent pas (voir la **section 4 PS 1**).

2.5 Toute analyse de sensibilité à inclure dans la *documentation* ou les rapports doit être présentée avec le plus grand soin pour éviter qu'elle ne discrédite la *base de valeur* adoptée.

2.6 Nous rappelons que l'utilisation sans raison valable d'une *base de valeur* non reconnue 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 la **section 1 VPS 6**).

2.7 Il convient de noter que l'Annexe de l'IVS 102 Bases de valeur comprend des informations sur les « principes de valeur », non reproduites ici.

3 Bases de valeur

3.1 L'évaluateur a la responsabilité de s'assurer que la *base de valeur* adoptée est cohérente par rapport à l'*objectif de l'évaluation* et pertinente compte tenu des circonstances. Cette responsabilité est subordonnée au respect des dispositions obligatoires éventuelles, telles que celles imposées par la loi. Il est important que la base à adopter fasse l'objet d'une discussion et d'un accord avec le client au début de la mission dans tous les cas où ce choix n'est pas évident.

3.2 Il est important de noter que les *bases de valeur* ne s'excluent pas forcément mutuellement. Par exemple, la *valeur* subjective d'investissement d'un bien immobilier ou d'un actif pour une entité donnée ou la *valeur équitable* d'un bien ou d'un actif échangé entre deux entités données pourraient correspondre à la *valeur vénale* même si des critères d'analyse différents sont utilisés.

3.3 Comme les bases de valeurs 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, l'évaluateur **doit** distinguer clairement les *hypothèses*, ou *hypothèses particulières*, différentes ou complémentaires de celles qui seraient pertinentes dans une estimation de la *valeur vénale*. Des exemples types de ces *hypothèses* et *hypothèses particulières* sont présentés dans les sections 9 et 10 ci-dessous.

3.4 L'évaluateur **doit** veiller à ce que, dans tous les cas, la *base de valeur* retenue soit consignée ou clairement indiquée à la fois dans les *termes du contrat (étendue de la mission)* et dans le rapport.

3.5 Un évaluateur peut légitimement être chargé de fournir des conseils sur la valeur basés sur d'autres critères. Par conséquent, d'autres *bases de valeur* pourraient être appropriées. Dans ce cas, la définition adoptée **doit** être reproduite intégralement, et expliquée, et les exigences du **paragraphe 6.3(b) PS 1** **doivent** être respectées.

4 Valeur vénale

Selon l'Annexe A10.01 de l'IVS 102, la valeur vénale est définie comme suit :

> « montant estimé pour lequel un actif ou un passif 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. »

4.1 La *valeur vénale* est une *base de valeur* reconnue au plan international et dont la définition est établie de longue date. Elle s'applique à une transaction entre des entités indépendantes, opérant en toute liberté sur le marché. Elle correspond au montant qui figurerait dans un contrat de vente hypothétique, ou dans tout autre document légal équivalent à la *date d'évaluation*, et reflète tous les facteurs qui seraient pris en compte par les acteurs du marché lors de l'élaboration de leurs offres, et correspond à une utilisation optimale de l'actif. L'utilisation optimale d'un actif, telle que définie dans l'Annexe IVS 102, correspond à « l'utilisation qui, du point de vue d'un participant, générerait la valeur la plus élevée pour cet actif ». Il s'agit de l'utilisation permettant d'optimiser la productivité de ce dernier, dans les limites autorisées par la loi, et à condition qu'une telle optimisation soit financièrement réalisable. Cette *base de valeur* est développée au paragraphe A10.04 et à la section A90 de l'Annexe de l'IVS 102 Bases de valeur.

4.2 La valeur vénale ignore toute distorsion des prix due à un *prix de convenance* (montant reflétant les caractéristiques particulières d'un actif qui n'ont de valeur que pour un *acquéreur de convenance*) ou à une *valeur additionnelle de synergie* (*valeur d'ensemble*). Elle représente le prix le plus probable pouvant être obtenu pour un bien dans un large éventail de situations. La *valeur locative de marché* (voir section 5) applique des critères similaires pour l'estimation d'un versement récurrent plutôt que d'une somme en capital.

4.3 Dans le cadre de l'application de la *valeur vénale*, le montant de l'*évaluation* **doit** refléter la situation et les circonstances réelles du marché à la *date d'évaluation* effective. La méthodologie de calcul intégrale de la *valeur vénale* est présentée dans la section A10 de l'Annexe de l'IVS 102 Bases de valeur.

4.4 Même si la notion de *prix de convenance* a été abandonnée, dans laquelle le prix offert par des acheteurs potentiels sur le marché traduirait l'anticipation d'un changement de circonstances futur en ce qui concerne l'actif, l'effet de cette anticipation est pris en compte par 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/valeur d'ensemble* découlant de la fusion avec un autre bien, un autre actif ou d'autres intérêts inhérents au même bien ou actif à une date ultérieure.

4.5 L'effet que l'utilisation d'une *hypothèse* ou *hypothèse particulière* pourrait avoir sur la valeur ne devrait pas être confondu avec la valeur supplémentaire qui pourrait être attribuée à un actif par un *acquéreur de convenance*.

4.6 Il convient de noter que dans certains pays ou États, une *base de valeur* appelée « utilisation optimale » est adoptée ; celle-ci peut être soit prévue par la loi, soit établie par les pratiques nationales ou infranationales courantes.

5 Valeur locative de marché

Selon l'Annexe A20.01 de l'IVS 102, la valeur locative de marché *est définie comme suit :*

> « montant estimé pour lequel un intérêt dans une propriété immobilière est susceptible d'être loué à la date d'évaluation par un bailleur consentant à un preneur à bail consentant, 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. »

5.1 La *valeur locative de marché* est susceptible de varier considérablement selon les termes du contrat de bail adopté. Les termes du contrat de bail refléteront normalement les pratiques courantes du marché sur lequel le bien est situé, même s'il faudra parfois prévoir des termes inhabituels. 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*. Une réglementation nationale ou infranationale spécifique peut limiter les conditions pouvant être convenues ou influencer l'impact des termes du contrat. Ces facteurs doivent être pris en compte le cas échéant.

5.2 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 du loyer dans un bail qui s'appliquera conformément aux définitions et *hypothèses* contractuelles.

5.3 Les évaluateurs **doivent**, par conséquent, 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* devrait 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.

6 Valeur subjective d'investissement

Selon l'Annexe A40.01 de l'IVS 102 Bases de valeur, la valeur subjective d'investissement est définie comme suit :

> « Valeur d'un actif pour son propriétaire ou un propriétaire potentiel en vue d'un investissement individuel ou pour répondre à un objectif opérationnel. »

6.1 Comme l'indique la définition et contrairement à la *valeur vénale*, cette *base de valeur* ne s'appuie pas sur une transaction hypothétique, mais mesure la valeur ou les avantages conférés par la propriété de l'actif à son propriétaire actuel ou à un propriétaire potentiel, sachant que ceux-ci peuvent être différents de ce qu'ils sont pour un acteur type du marché. Cette base de valeur est souvent utilisée pour mesurer la performance d'un actif en fonction des critères d'investissement particuliers d'un propriétaire.

7 Juste valeur

La définition de la *juste valeur* (adoptée par le Conseil des normes comptables internationales (IASB) dans l'IFRS 13) est la suivante :

> « Prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs du marché à la date d'évaluation. »

7.1 L'IFRS 13 donne des indications sur la méthode de calcul de la *juste valeur*.

7.2 L'objectif d'une évaluation de la *juste valeur* est d'estimer le prix auquel une transaction normale visant la vente d'un actif ou le transfert d'un passif serait conclue entre des acteurs du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. Le fait que l'IFRS 13 fasse référence aux acteurs du marché et à une vente indique que dans la plupart des cas, sur le plan pratique, le concept de la *juste valeur* correspond à celui de la *valeur vénale*, et il n'y aura donc normalement pas de différence entre les montants obtenus à l'aide de l'une ou l'autre de ces bases de valeur.

7.3 Une évaluation de la *juste valeur* exige que l'entité détermine (cette liste n'étant pas exhaustive) :

- l'actif ou le passif spécifique faisant l'objet de l'évaluation (en concordance avec son unité de comptabilisation),
- pour un actif non financier, la base sur laquelle il est approprié de l'évaluer(conformément au principe de l'utilisation optimale),
- le marché principal (ou le plus avantageux) pour l'actif ou le passif,
- la ou les techniques d'*évaluation* appropriées, compte tenu de la disponibilité de données permettant d'élaborer les données d'entrée représentant les *hypothèses* que les acteurs du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, ainsi que le niveau par rapport auquel sont classées ces données d'entrée dans la hiérarchie des *justes valeurs*.

7.4 Les évaluateurs entreprenant des *évaluations* destinées à être insérées dans des *états financiers* devraient se familiariser avec les obligations en la matière (voir aussi l'application VPGA 1).

8 Coûts de transaction

8.1 De nombreuses *bases de valeur*, telles que la *valeur vénale* et la *juste valeur* de l'IFRS, reflètent le prix estimé qui serait convenu pour l'échange d'un actif sur le marché, avant ajustement pour les coûts de vente du vendeur, les coûts d'achat de l'acquéreur et tout impôt directement lié à la transaction (voir la section 70 de l'IVS 102 Référentiels de valeur). Ces *évaluations* **doivent** représenter le prix convenu, et non le produit net ou le coût brut pour les parties concernées. Si un client demande une estimation de ces coûts supplémentaires, celle-ci doit être fournie séparément de la valeur rapportée.

8.2 Toutefois, cela n'implique pas que les coûts ou taxes qu'un acheteur ou un vendeur potentiel engagerait lors d'une transaction réelle doivent être ignorés dans le cadre de l'estimation de la *valeur vénale* ou de la *juste valeur*. En réalité, ces coûts jouent un rôle essentiel dans la détermination du prix qu'un acteur du marché serait disposé à accepter. Par exemple, dans une *méthode par le revenu*, la capitalisation du loyer net à l'aide d'un taux d'actualisation net comparable donne une valeur brute représentant le coût total pour l'acheteur, y compris les frais associés. Pour estimer *valeur vénale/juste valeur*, il est donc nécessaire de déduire de ce montant les coûts typiques d'un acheteur, sans quoi la valeur finale serait surestimée.

9 Hypothèses

Une *hypothèse* est émise lorsqu'il semble raisonnable pour l'évaluateur d'admettre qu'une chose est vraie sans devoir procéder à une investigation ou une vérification spécifique.

Il faut que l'*hypothèse* formulée **soit** raisonnable et pertinente au regard de l'objectif de la mission d'*évaluation*.

9.1 La définition complète d'une *hypothèse* donnée dans le glossaire est la suivante :

> « Supposition tenue pour vraie. Il peut s'agir de faits, de conditions ou de situations ayant un effet sur l'objet de l'*évaluation* ou la méthode employée, qui par convention, n'ont pas à être vérifiés par l'évaluateur dans le cadre du processus d'*évaluation*. »

9.2 Il faudra presque toujours assortir les *bases de valeurs* d'*hypothèses* appropriées (ou d'*hypothèses particulières*, voir la **section 10** ci-après) sur la situation ou l'état présumés du bien ou de l'actif à la *date d'évaluation*.

9.3 L'émission d'une *hypothèse* est souvent liée à une limitation du champ des investigations ou enquêtes devant être menées par l'évaluateur (voir la norme **VPS 4**). Par conséquent, toutes les *hypothèses* susceptibles d'être intégrées dans le rapport **doivent** être convenues avec le client et figurer dans les *termes du contrat*. S'il s'avère impossible de faire

figurer les *hypothèses* dans les *termes du contrat*, celles-ci devraient être convenues par écrit avec le client avant la publication du rapport d'*évaluation*.

9.4 Si, à la suite d'une *visite* ou d'une investigation, l'évaluateur estime qu'une *hypothèse* convenue préalablement avec le client se révèle inappropriée ou devrait être considérée comme une *hypothèse particulière*, la révision desdites *hypothèses* et de ladite méthode d'évaluation **doit** être discutée avec le client et consignée de manière appropriée avant la conclusion de l'*évaluation* et la remise du rapport.

9.5 Il convient de consulter l'application VPGA 8 pour plus d'indications sur l'application concrète de ces principes en ce qui concerne les intérêts relatifs à la propriété immobilière.

10 Hypothèses particulières

Une *hypothèse particulière* est émise par l'évaluateur lorsqu'elle présume des faits qui diffèrent des faits réels existant à la *date d'évaluation* ou correspond à une hypothèse qui ne serait pas validée par un acteur type du marché lors d'une transaction à la *date d'évaluation*.

Lorsque des *hypothèses particulières* sont nécessaires pour remettre au client une *évaluation* conforme à sa demande, elles **doivent** être approuvées et confirmées par écrit au client avant la remise 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*.

10.1 L'évaluateur peut inclure dans le rapport un commentaire ou une analyse concernant la probabilité de réalisation d'une *hypothèse particulière*. Par exemple, une *hypothèse particulière* qui stipulerait qu'un permis de construire a été accordé doit préciser l'impact sur la valeur du bien des conditions éventuelles imposées.

10.2 Entre autres *hypothèses particulières*, la modification d'un bien ou actif ; par exemple, « la valeur vénale dans l'hypothèse particulière de travaux considérés comme achevés ». En d'autres termes, il s'agit d'une hypothèse qui présume des faits différents de ceux existant à la *date d'évaluation*.

10.3 Si un client demande une *évaluation* basée sur une *hypothèse particulière* jugée irréaliste par l'évaluateur, sa demande devra être refusée.

10.4 Voici quelques exemples de situations dans lesquelles il peut être approprié d'émettre des *hypothèses particulières* :

- une modification antérieure de l'aspect physique du bien immobilier ou de l'actif dont l'évaluateur doit faire abstraction ;
- lorsqu'une modification de l'aspect physique du bien immobilier est proposée (par ex., construction d'un nouveau bâtiment, remise à neuf ou démolition d'un bâtiment existant) ;
- le traitement des modifications et améliorations apportées à un bien faisant l'objet d'un contrat de bail ;

- lorsque la prise en compte de facteurs environnementaux peut avoir des répercussions négatives sur le bien, dus notamment à un phénomène naturel (inondations) ou non (contamination), ou de questions liées à l'utilisation du bien (utilisateur non conforme).

10.5 Voici quelques exemples d'*hypothèses particulières* dans le cas des intérêts détenus dans des biens immobiliers :

- l'octroi d'un permis de construire présent ou futur pour un aménagement (changement d'usage inclus) du bien immobilier ;
- la réalisation d'un bâtiment ou de tout autre projet d'aménagement conformément à un plan et à un cahier des charges définis ;
- la modification particulière du bien immobilier (par ex., enlèvement de l'équipement d'exploitation) ;
- une propriété actuellement vacante avait été louée selon des termes définis ;
- une propriété actuellement louée selon des termes définis était vacante et le bail a été résilié.
- la transaction entre des parties dans le cas où l'une ou plusieurs de ces parties ont un intérêt particulier dans le bien évalué et que l'association desdits intérêts crée une valeur ajoutée ou *valeur additionnelle de synergie* (*valeur d'ensemble*). Cet exemple s'applique uniquement si une partie ayant un intérêt particulier n'a pas exprimé son intention d'acquérir l'actif considéré à la *date d'évaluation*. Dans le cas où une transaction avec un acheteur ayant un intérêt particulier est prévue, cela relève du contexte factuel de l'*évaluation* et ne peut donc être considéré comme une *hypothèse particulière*. Néanmoins, l'évaluateur devrait souligner qu'une *valeur additionnelle de synergie* potentielle ne se matérialiserait pas dans le cadre d'une vente à une partie dépourvue de cet intérêt particulier.

10.6 Lorsqu'un bien immobilier se trouve endommagé, les *hypothèses particulières* émises peuvent être les suivantes :

- considérer le bien immobilier comme réhabilité (compte tenu des déclarations de sinistre) ;
- évaluer le terrain après déblaiement avec obtention supposée du permis de construire pour l'usage existant ;
- remise à neuf ou rénovation pour un usage différent dans la perspective d'obtenir les permis de construire nécessaires.

10.7 L'adoption de certaines de ces *hypothèses particulières* peut nuancer l'application de la définition de la *valeur vénale*. Le plus souvent, elles sont particulièrement appropriées lorsque le client est un établissement de prêt, les *hypothèses particulières* permettant alors d'illustrer l'impact potentiel qu'un changement de situation pourrait avoir sur la valeur d'un bien immobilier donné en garantie.

10.8 En cas d'*évaluations* réalisées en vue de la préparation d'*états financiers*, la *base de valeur* normale exclura toute valeur additionnelle imputable aux *hypothèses particulières*.

Toutefois, en cas d'adoption (exceptionnelle) d'une telle *hypothèse particulière*, il **doit** en être fait mention dans toute référence publiée. Voir à ce sujet les paragraphes 2.2(i) et 2.2(l) VPS 6.

11 Évaluations reflétant une contrainte de commercialisation réelle ou anticipée, et ventes forcées

Chaque fois que l'évaluateur ou le client 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 les *termes du contrat*.

11.1 Il peut être demandé à l'évaluateur d'entreprendre une *évaluation* reflétant une contrainte de commercialisation réelle ou anticipée, qui peut être de nature variée.

11.2 Si un bien ou actif 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 conseil à propos de l'incidence probable d'une contrainte, l'évaluateur devrait déterminer si cette dernière découle d'une caractéristique intrinsèque de l'actif ou des droits y afférents devant être évalués, ou bien de la situation du client, ou d'une combinaison de ces éléments.

11.3 Si une contrainte intrinsèque existe à la *date d'évaluation*, il est normalement possible d'estimer son impact sur la valeur. Les *termes du contrat* devraient faire état de cette contrainte et il faudra y 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 d'en démontrer l'effet.

11.4 Une attention particulière s'impose lorsqu'une contrainte intrinsèque n'existe pas à la *date d'évaluation*, mais qu'elle est susceptible de découler d'un événement particulier ou d'une série d'événements particuliers. Sinon, le client peut demander que l'*évaluation* soit réalisée sur la base d'une contrainte particulière de commercialisation. Dans les deux 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 **doit** être précisée dans les *termes du contrat*. Il peut également être utile de soumettre une *évaluation* ne tenant pas compte de cette *hypothèse particulière* afin de démontrer l'effet de la contrainte si elle existe.

11.5 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'effet éventuel sur la possibilité de commercialisation, les négociations de vente et le prix pouvant être obtenu ni fournir des conseils judicieux.

11.6 Une contrainte de commercialisation ne devrait 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.

11.7 L'expression « valeur de vente forcée » **ne doit** pas être utilisée. Une « vente forcée » correspond à une situation dans laquelle la vente a lieu et ne représente donc pas une *base de valeur* distincte. Il y a vente forcée en cas d'obligation de réaliser la vente 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 externes ou à des circonstances commerciales personnelles 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-réalisation d'une vente sont aussi importantes pour la détermination du prix pouvant être obtenu dans le délai dont on dispose.

11.8 L'évaluateur peut aider le vendeur à déterminer le prix à accepter en cas de vente forcée, mais il s'agit là d'un jugement commercial. Toute correspondance entre le prix pouvant être obtenu dans une vente forcée et la *valeur vénale* est fortuite ; ce n'est pas une valeur qui peut être déterminée à l'avance, mais plutôt une indication de la valeur subjective d'investissement (« worth ») pour ce vendeur, en particulier à la date en question et compte tenu du contexte. Comme le souligne le paragraphe 11.7 ci-avant, même si des conseils peuvent être donnés sur la valeur de réalisation probable dans le cas d'une vente forcée, l'expression décrit la situation dans laquelle la vente a lieu et **ne doit** donc pas être employée comme une *base de valeur*.

11.9 On croit souvent à tort 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 à l'évaluateur de fournir à ce titre des conseils en vente forcée. Cet argument est peu valable, car il sous-entend que l'évaluateur devrait ignorer la réalité du marché. Les commentaires relatifs à la *valeur vénale* énoncés à la section 4 VPS 2 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 obtenu.

11.10 L'évaluateur devrait veiller à décliner ce type d'instructions en expliquant au client qu'en l'absence de contrainte définie concernant l'actif ou le vendeur, la *valeur vénale* constitue la base de valeur appropriée. 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 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*.

12 Hypothèses et hypothèses particulières relatives aux valeurs prévisionnelles et aux conseils en matière de risque immobilier

Toute *hypothèse* ou *hypothèse particulière* retenue à l'égard de valeurs prévisionnelles **doit** être convenue avec le client avant la communication d'une opinion sur la valeur.

Le rapport d'*évaluation* **doit** mentionner le degré d'incertitude plus élevé susceptible d'être associé à une prévision de valeur, lorsque, par définition, aucune donnée directement comparable n'est disponible.

12.1 De par leur nature, les valeurs prévisionnelles reposent entièrement sur des *hypothèses*, dont certaines peuvent être des *hypothèses particulières* substantielles. Par exemple, l'évaluateur peut formuler diverses *hypothèses* sur les conditions futures du marché, concernant les rendements, hausses des loyers, taux d'intérêt, etc. lesquelles **doivent** être étayées par des études sérieuses ou des prévisions de perspectives économiques.

12.2 Il convient donc d'agir avec la plus grande prudence pour s'assurer que toutes les *hypothèses* émises sont :

- conformes aux normes nationales et infranationales applicables,
- réalistes et crédibles, et
- consignées clairement et intégralement dans le rapport.

12.3 Si des *hypothèses particulières* sont retenues, il **doit** être fait preuve de discernement dans le choix des méthodes, modèles, outils et données utilisés pour les projections et extrapolations afin de s'assurer qu'ils sont fiables et précis.

VPS 3 Méthodes et techniques d'évaluation

Il incombe aux évaluateurs d'adopter, et si nécessaire, de justifier la ou les méthodes et techniques d'*évaluation* retenues pour réaliser chaque mission d'*évaluation*. L'évaluateur **doit** toujours prendre en considération :

- la nature de l'actif (ou du passif),
- l'objectif, l'utilisation prévue et le contexte de la mission considérée, et
- toute disposition obligatoire, légale ou autre, applicable dans la juridiction concernée.

Les évaluateurs devraient également tenir compte des bonnes pratiques dans leur domaine de spécialisation particulier, étant entendu que ces pratiques ne devraient pas les empêcher de faire preuve de jugement dans chaque mission d'*évaluation* afin d'aboutir à une opinion sur la valeur acceptable selon les critères professionnels, compte tenu de l'objectif de l'*évaluation*.

Sauf à être imposée par la loi ou d'autres dispositions obligatoires, aucune méthode ou technique d'*évaluation* ne doit nécessairement être privilégiée par rapport à d'autres. Dans certaines juridictions ou pour répondre à certains objectifs, plus d'une méthode et/ou technique peut être demandée pour arriver à un jugement nuancé. L'évaluateur **doit** donc toujours être disposé à justifier et documenter de manière appropriée la ou les méthodes ou techniques employées.

Les méthodes d'*évaluation* sont souvent mises en œuvre à l'aide d'un *modèle* d'*évaluation* et donc l'attention est également portée à la norme VPS 5.

1 Bien qu'il n'existe pas de définition universelle et formelle de l'approche d'*évaluation*, les IVS la décrivent comme « un terme générique désignant l'utilisation de la méthode par le coût, par le revenu ou par comparaison ». Le terme « *méthode* d'*évaluation* » est défini dans l'IVS par « dans le cadre des approches d'évaluation, une manière spécifique d'estimer une valeur ».

2 Il est nécessaire d'effectuer des *évaluations* de différents droits relatifs à différentes catégories d'actifs pour répondre à divers objectifs. En raison de cette diversité, la méthode d'estimation de la valeur employée, et à plus forte raison, les méthodes et modèles utilisés dans un cas précis peuvent s'avérer inadaptées dans un autre cas. D'après la définition dans le paragraphe 1 ci-avant, la méthode globale d'*évaluation* employée appartiendra en général à l'une des trois grandes catégories suivantes.

- La *méthode par comparaison* consiste à comparer l'actif considéré avec des actifs (ou passifs) identiques ou similaires pour lesquels on dispose d'informations sur le prix. Il peut

s'agir d'une comparaison des transactions sur le marché relatives à une catégorie d'actifs (ou de passifs) identique ou équivalente, s'inscrivant dans un horizon temporel pertinent.

- La *méthode par le revenu* est basée sur la capitalisation ou la conversion sous diverses formes des revenus actuels ou futurs (flux de trésorerie) en une valeur en capital actuelle. Parmi les formes possibles, la capitalisation d'un revenu classique fondé sur le marché ou l'actualisation de prévisions de revenu spécifiques peuvent être considérées comme appropriées selon la catégorie d'actif considérée et à condition que cette façon de procéder serait adoptée par les acteurs du marché. La *méthode par le revenu* peut également prendre en compte la valeur d'un actif en termes de coûts projetés et d'économies, par exemple les dépenses d'investissement pour des travaux de rénovation.
- La *méthode par le coût* part du principe économique qu'un acheteur ne paiera pas davantage pour un actif que le coût d'acquisition d'un actif de même utilité, que ce soit par l'achat ou la construction.

3 Chaque technique d'*évaluation* et chaque méthode d'*évaluation* sont sous-tendues par la nécessité d'effectuer les comparaisons qui sont possibles Il est tout à fait possible d'aboutir à une opinion sur la valeur en adoptant plusieurs méthodes, techniques et modèles, sauf si la réglementation ou toute autre autorité impose une exigence particulière. Une grande prudence **doit** être exercée dans le cas de l'utilisation de la *méthode par le coût* comme seule ou principale méthode dans la mesure où il y a rarement une relation directe entre le coût et la valeur.

4 Des détails supplémentaires sur l'application des approches et des méthodes figurent dans les IVS 103 et IVS 105, qui traitent des responsabilités des évaluateurs en matière de *modélisation* d'*évaluation* (voir également VPS 5). Il convient de souligner que l'évaluateur est responsable en dernier ressort du choix de la ou des méthodes et techniques utilisées dans chaque mission d'*évaluation* entreprise, sauf exigence particulière imposée par la réglementation ou toute autre autorité.

5 Dans certains cas, l'évaluateur devra expliquer et documenter les raisons pour lesquelles une méthode d'*évaluation* spécifique n'a pas été utilisée.

6 Les évaluateurs sont encouragés à adopter une approche analytique et à choisir des méthodes d'*évaluation* qui permettent, le cas échéant, une analyse plus approfondie. Les évaluateurs ne devraient pas sélectionner et utiliser des méthodes d'*évaluation* uniquement parce qu'il s'agit de méthodes qu'ils ont toujours utilisées auparavant pour des missions d'*évaluation* similaires. La sélection **doit** être justifiée.

7 Sur certains marchés, on observe un intérêt croissant pour les méthodes d'*évaluation* axées sur la croissance, notamment les méthodes d'actualisation des flux de trésorerie (DCF) explicitant la croissance. Bien que leur utilisation ne soit pas obligatoire, elle est vivement encouragée lorsque les circonstances le justifient. Des informations supplémentaires ainsi que des références aux pratiques mondiales sont disponibles sur le site web de la RICS.

VPS 4 Visites, investigations et dossiers

1 Visites et investigations

Il est **impératif** de mener toutes les *visites* et investigations nécessaires à la bonne exécution de l'*évaluation* conformément à son objectif, selon les critères professionnels. 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 client toute *hypothèse* nécessaire qu'il aura retenue.

Ces principes généraux sont complétés par les exigences supplémentaires suivantes, énoncées dans les normes VPS 1 et VPS 6.

- Toute limite ou restriction concernant les *visites*, recherches et analyses à mener aux fins de la *mission* d'*évaluation* **doit** être identifiée et consignée dans les *termes du contrat* (paragraphe 3.2(i) VPS 1 et paragraphe 2.2(h) VPS 6) et dans le rapport.
- Si les conditions de la mission entravent les *investigations* et empêchent d'avoir accès aux informations requises, et que la mission est acceptée en dépit de cela, ces restrictions et toutes les *hypothèses* ou *hypothèses particulières* éventuelles en découlant **doivent** être spécifiées et consignées dans les *termes du contrat* (paragraphe 3.2(i) VPS 1 et paragraphe 2.2(h) VPS 6) et dans le rapport.

1.1 Lors de la négociation des *termes du contrat*, l'évaluateur **doit** convenir de l'étendue de la visite dont l'actif doit faire l'objet ainsi que de l'ampleur des investigations à réaliser (voir la norme VPS 1).

1.2 En déterminant la nature des données probantes nécessaires, il convient de faire preuve de jugement afin d'assurer que les informations obtenues sont adéquates compte tenu de l'*objectif de l'évaluation* et adaptées à la *base de valeur* adoptée. L'évaluateur **doit** juger dans chaque situation du degré de confiance à accorder aux informations à fournir, en prenant garde à reconnaître et à ne pas outrepasser les limites de ses qualifications et compétences pour ce faire.

1.3 Lors de la visite d'un bien immobilier ou de l'examen de tout autre actif matériel, l'ampleur des investigations qu'il conviendra de mener sera variable selon la nature de l'actif et l'*objectif de l'évaluation*. Sauf dans les circonstances décrites dans la section 2, il est rappelé aux évaluateurs que le fait de se dispenser volontairement des *visites* ou des examens d'actifs matériels comporte des risques inacceptables quand il s'agit de fournir des conseils en *évaluation*. Les évaluateurs **doivent** donc évaluer ces risques avant tout commencement d'exécution : voir le paragraphe 3.2(i) VPS 1 concernant les « prestations limitées », dont l'utilisation de modèles automatiques d'évaluation.

1.4 Lorsqu' il est nécessaire d'effectuer ou de vérifier des mesures, les membres devraient tenir compte des Normes internationales de mesurage des biens immobiliers le cas échéant.

1.5 La norme VPGA 8 fournit des commentaires détaillés sur les questions évidentes ou à prendre en compte lors de l'*inspection* de *biens immobiliers*, y compris les questions qui relèvent de la rubrique générale « *durabilité* et questions relatives à l'*ESG* ». Ces facteurs sont généralement importants en termes de perception et d'influence du marché et de la société, et les évaluateurs **doivent** tenir compte de leur pertinence et de leur importance dans le cadre des missions d'*évaluation* individuelles. La norme VPGA 5 offre des recommandations sur les aspects à considérer lors de *visite* des *installations techniques et d'équipements (y compris les infrastructures)*. Il convient également de prêter attention à l'Annexe de l'IVS 104 Données et entrées ESG.

1.6 Sauf dans les cas prévus au **paragraphe 2.4 PS 2** et au **paragraphe 3.2(j) VPS 1**, 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 client toute *hypothèse* nécessaire qu'il aura retenue. Bien qu'un client puisse demander la formulation d'une *hypothèse* ou approuver la constitution d'une *hypothèse*, si, suite à une *visite*, l'évaluateur estime que cette hypothèse est contredite par les faits observés, cette dernière peut devenir une *hypothèse particulière* à condition qu'il soit réaliste, pertinent et valable de continuer de la retenir compte tenu des caractéristiques de l'*évaluation* considérée (voir la **section 10 VPS 2**).

1.7 Si aucune information pertinente n'est disponible, car les circonstances de la mission empêchent toute *visite*, ou lorsque les deux parties conviennent que les *visites* et investigations pourront être limitées, il est probable que l'*évaluation*, si elle est acceptée, sera menée sur la base d'informations restreintes, et les dispositions du **paragraphe 3.2(j) VPS 1** seront alors applicables. Toute restriction concernant les *visites* ou examens et toute absence d'informations pertinentes devraient être consignées dans les *termes du contrat* et dans le rapport d'*évaluation*. Si l'évaluateur estime qu'il est impossible de mener l'*évaluation* même sur la base d'informations restreintes, la mission devrait être déclinée.

1.8 Lorsqu'une mission d'*évaluation* suppose de se fonder sur des informations fournies par un tiers, l'*évaluateur* devrait s'interroger sur la crédibilité de ces informations et se demander s'il peut s'y fier sans retombées négatives pour la crédibilité de son opinion sur la valeur. Si c'est en effet le cas, il convient d'accepter la mission. Si des données d'entrée importantes influant significativement sur le résultat de l'*évaluation* sont mises à la disposition de l'évaluateur (par sa direction ou les propriétaires) et que l'évaluateur a des réserves à propos de ces données, il devra se livrer à une analyse, à des investigations ou chercher à les corroborer. Les évaluateurs ne devraient pas utiliser des informations dont la crédibilité ou la fiabilité ne peuvent être confirmées.

1.9 L'évaluateur est tenu de vérifier toute information fournie ou obtenue, mais les limitations de cette obligation **doivent** être clairement stipulées (voir la norme **VPS 1**). Lors de la préparation d'une *évaluation* destinée à l'élaboration d'*états financiers*, l'évaluateur devrait être en mesure de discuter de l'adéquation de toute *hypothèse* retenue avec l'auditeur du client, un autre conseiller professionnel, ou un organisme de régulation.

1.10 Un évaluateur répondant aux critères de la **section 2 PS 2** sera à l'aise, sinon spécialiste de bon nombre de questions touchant à la catégorie d'actifs considérée et à l'emplacement de l'actif, le cas échéant. Si l'évaluateur a connaissance d'un élément pouvant affecter la valeur, même s'il n'est que potentiel, ou si cet élément ressort d'une *visite* ou d'un examen de l'actif ou de l'environnement immédiat de cet actif, ou d'une recherche habituelle d'informations complémentaires, il devrait porter cet élément à l'attention du client au plus tard à la remise du rapport, et idéalement avant, si les conséquences sont importantes.

2 Actualisation de la valeur d'un bien immobilier sans nouvelle visite

2.1 Une actualisation sans nouvelle *visite* de la valeur d'une propriété immobilière auparavant évaluée par l'évaluateur ou la *société d'évaluation* **ne doit** pas être effectuée sans que l'évaluateur soit assuré qu'il n'y a pas eu de changement substantiel des caractéristiques physiques dudit bien ou de son environnement, depuis la dernière mission d'évaluation.

2.2 Le client peut avoir besoin d'une mise à jour régulière de l'*évaluation* de son bien sans qu'une nouvelle *visite* s'impose à chaque fois. Une actualisation peut être dans ce cas réalisée sous réserve que l'évaluateur ait auparavant visité le bien et que le client ait confirmé l'absence de changement important concernant les caractéristiques physiques dudit bien et le secteur où il se trouve. Les *termes du contrat* **doivent** préciser que cette *hypothèse* a été retenue.

2.3 L'évaluateur **doit** obtenir du client des informations sur les changements actuels ou anticipés des loyers et autres revenus pertinents des *immeubles de placement*, ainsi que sur tout changement important des attributs non physiques de chaque bien immobilier, tels que les autres conditions de bail, les autorisations d'urbanisme, les avis légaux, etc. L'évaluateur **doit** prendre en compte tous les facteurs de *durabilité* et *ESG* qui pourraient affecter l'*évaluation*.

2.4 Si le client indique que des changements importants ont eu lieu ou si l'évaluateur sait ou a de bonnes raisons de penser que de tels changements ont pu se produire, l'évaluateur **doit** visiter le bien. Dans tous les autres cas, 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.

2.5 Si l'évaluateur décide qu'il est inopportun de réaliser une actualisation sans nouvelle *visite* en raison de changements importants, du temps écoulé ou d'autres motifs, il peut tout de même accepter une mission ne comportant pas de *visite* à condition que le client confirme par écrit, avant la remise du rapport, qu'une telle évaluation a été demandée uniquement pour des besoins internes, qu'elle ne sera pas communiquée à des *tiers* et que le client assume l'entière responsabilité de tous les risques y afférents. Une déclaration à cet effet, mentionnant également l'interdiction de publication à laquelle est soumis le rapport, **doit** être consignée de façon expresse dans celui-ci.

3 Dossiers d'évaluation

3.1 Il est **indispensable** de garder la *trace* des *visites* et des investigations effectuées, ainsi que d'autres données d'entrée essentielles, sous une forme appropriée. Cela s'applique indépendamment du fait que l'évaluateur soit employé par le client ou engagé en externe par celui-ci.

Documentation

3.2 Les comptes-rendus écrits liées à l'*évaluation* ou à la *revue d'évaluation*, appelées « documentation » dans les normes IVS, peuvent inclure de la correspondance avec le client, des documents de travail ou une combinaison des deux. La *documentation* joue un rôle essentiel en servant de preuve aux conclusions formulées, tout en garantissant la conformité aux normes internationales du Red Book et des IVS. Elle devrait, le cas échéant, contenir une description détaillée de l'*évaluation* ou de la *revue d'évaluation*, ainsi que des techniques de gestion des risques mises en œuvre par l'évaluateur pour réduire les risques d'erreurs. Ces techniques peuvent inclure des tests de résistance, la normalisation, la validation des modèles, ainsi que des mesures visant à assurer l'indépendance, comme la sollicitation d'un second avis, l'utilisation de différentes méthodes et la validation des données d'entrée.

3.3 Afin de décrire et d'expliquer suffisamment l'*évaluation* et l'opinion de l'évaluateur, une *documentation* complète **doit** être conservée tout au long du processus d'*évaluation* et inclure les conclusions obtenues. Une *documentation* adéquate, adaptée à la nature de la mission, **doit** être fournie pour permettre de comprendre l'étendue de l'*évaluation*, le travail réalisé et la base des conclusions.

3.4 La *documentation* peut être intégrée soit directement dans le rapport d'*évaluation*, soit dans les documents de travail, ou dans les deux (voir également le point 3.5 ci-dessous). Elle devrait généralement inclure, sans s'y limiter :

- le recours au jugement professionnel de l'évaluateur,
- les échanges avec le client,
- les données et informations analysées,
- les méthodes d'*évaluation* appliquées,
- la gestion des risques par l'évaluateur pour limiter les risques d'*évaluations* erronées et
- les procédures de contrôle qualité mises en œuvre.

3.5 À des fins de vérification rétrospective (en vue d'une revue et/ou d'un audit futur) et pour répondre efficacement à toute demande de renseignements future, des notes lisibles (pouvant comporter des photographies ou d'autres images) relatives aux conclusions et, en particulier, aux limites de la *visite* et aux circonstances dans lesquelles l'investigation a été réalisée, **doivent** être établies. Ces notes devraient également comprendre un compte rendu des données d'entrée essentielles et de l'ensemble des calculs, investigations et analyses pris en compte pour aboutir à l'*évaluation*.

3.6 L'évaluateur **doit** conserver une copie du rapport d'*évaluation* ainsi que de l'ensemble de la *documentation* pendant la période prévue par les exigences légales, réglementaires ou contractuelles en vigueur.

3.7 Toutes les informations relatives aux *visites* et aux investigations effectuées **doivent** être consignées de manière claire et précise, sans ambiguïté ni risque d'induire en erreur, et sans créer une fausse impression.

3.8 Les évaluateurs **doivent** collecter et consigner des données appropriées et suffisantes sur la *durabilité* et l'*ESG* pour l'*évaluation*. Ce qui est approprié et suffisant sera soumis et proportionné aux circonstances de l'*évaluation*. Certains facteurs peuvent échapper au contrôle de l'évaluateur, comme la réticence du propriétaire ou de l'occupant d'un actif à partager des données *ESG*. Toute restriction ou limitation des investigations **doit** être envisagée en conformité avec les dispositions du **paragraphe 3.2(i) VPS 1** et du **paragraphe 2.2(g) VPS 6**. Les données *ESG* pertinentes utilisées dans une *évaluation* **doivent** également être correctement enregistrées.

3.9 L'ensemble des notes et des *comptes rendus* devrait être conservé sous une forme appropriée pendant une durée qui dépend de l'*objectif de l'évaluation* et de la situation considérée tout en étant conforme aux exigences légales ou réglementaires en la matière.

VPS 5 Modèles d'évaluation

Pour la première fois, les IVS intègrent une section dédiée aux *modèles d'évaluation*, sous la référence IVS 105. L'objectif ici n'est pas d'en reproduire le contenu en totalité, mais de présenter les exigences obligatoires, les bonnes pratiques et un contexte supplémentaire spécifiquement destiné aux membres de la RICS et aux *société d'évaluations régulées par la RICS*.

1 Les IVS définissent un *modèle d'évaluation* comme « une mise en œuvre quantitative d'une méthode, en tout ou en partie, qui convertit les entrées en sorties utilisées dans l'élaboration d'une valeur ». Cela diffère d'une méthode d'*évaluation*, définie par « Dans le cadre des approches d'évaluation, une manière spécifique d'estimer une valeur ».

2 En cas d'utilisation d'un *modèle d'évaluation* complexe ou propriétaire, les évaluateurs **doivent** s'assurer que le modèle est adapté à l'*objectif de l'évaluation*, en faisant preuve d'un jugement professionnel approprié.

3 Les membres et, le cas échéant, les *société d'évaluation régulées par la RICS* **doivent** examiner et appliquer de manière appropriée les dispositions de l'IVS 105 qui ne sont pas reprises ici.

4 La *modélisation* d'*évaluation* peut s'appuyer sur des pratiques statistiques et numériques avancées, ainsi que sur l'utilisation de technologies de pointe et d'automatisation (voir paragraphes 1.4–1.6 PS 1). En général, plus la technique est complexe, plus il faut faire preuve de vigilance pour éliminer toute incohérence interne.

VPS 6 Rapports d'évaluation

1 Principes généraux

Les rapports d'*évaluation* et la *documentation* représentent un élément clé et fondamental du processus des normes internationales du Red Book. Le rapport et la *documentation* **doivent** :

- comporter une description claire et précise des conclusions d'une *évaluation*, de manière à ne contenir aucune ambiguïté, ne pas induire en erreur, ni donner une impression fausse. Si nécessaire, l'évaluateur devrait mentionner toute question ayant une incidence sur le degré de certitude ou d'incertitude de l'*évaluation* et formuler ses commentaires à ce sujet au paragraphe 2.2(o) ci-dessous.
- traiter de tous les points figurant dans les *termes du contrat (étendue de la mission)* tel qu'il en a été convenu entre le client et l'évaluateur (voir **VPS 1**).

1.1 En bref, le rapport d'*évaluation* et la *documentation* à l'appui **doivent** permettre de comprendre aisément les opinions exprimées par l'évaluateur et d'assurer la transparence, pour l'utilisateur visé, de la ou des méthodes d'*évaluation*, des techniques, des données d'entrée, des modèles, du jugement professionnel et de la ou des valeurs qui en résulte(nt). Les rapports d'*évaluation* devraient être rédigés à l'aide d'un vocabulaire facilement lisible et compréhensible, même sans connaissance préalable de l'actif ou du passif évalué.

1.2 Les résultats d'une *évaluation* **doivent** être consignés et soumis au client par écrit, sous forme de *comptes-rendus* papier, de fichiers électroniques ou tout autre type de support enregistré. Le niveau de rapport **doit**, au minimum, satisfaire aux exigences stipulées au paragraphe 2.1 ci-dessous.

1.3 Ces exigences en matière de *documentation* et de communication d'informations s'appliquent indépendamment du fait que l'évaluateur soit employé par le client ou engagé en externe par celui-ci.

1.4 La forme et le contenu du rapport doivent faire l'objet d'un accord entre l'évaluateur et le client et être consignés dans les *termes du contrat*. Ce rapport devrait être proportionné à la tâche et quant à l'*évaluation*, elle devrait être adaptée à l'objectif visé, selon les critères professionnels. Si le rapport doit être établi à l'aide d'un formulaire ou selon une trame omettant l'une ou plusieurs des rubriques indiquées dans la section 2 ci-après, le contrat de service initial ou les *termes du contrat* (ou les deux, selon qu'il convient) **doivent** le préciser clairement, à défaut de quoi l'*évaluation* ne pourra être considérée comme étant réalisée conformément aux présentes normes internationales. Voir également le **paragraphe 3.2(l) VPS 1**.

1.5 Lorsqu'il est nécessaire de remettre plusieurs rapports à un même client sur une période donnée, avec les mêmes *termes du contrat*, une correspondance ou une *documentation* supplémentaire sera requise pour traiter les aspects spécifiques à cette situation et à la période de la mission. L'évaluateur **doit** clairement indiquer au client et à quiconque pourrait s'appuyer sur les conseils en évaluation que les *termes du contrat* et le rapport *doivent* toujours être lus conjointement.

1.6 Un évaluateur peut avoir à fournir un conseil en *évaluation* préliminaire, ou un projet de rapport ou d'*évaluation*, au client, avant l'achèvement de son rapport final (voir les **paragraphes 3.12 à 3.15 PS 2**). Toutefois il est nécessaire d'expliquer clairement que ces informations sont données à titre provisoire en attendant la remise du rapport final officiel.

1.7 Il est rappelé aux membres que les conseils en *évaluation*, quelle qu'en soit la forme, peuvent les engager vis-à-vis de leur client et dans certaines situations, envers un ou plusieurs *tiers*. Il faut donc prendre grand soin de repérer les situations susceptibles de mettre en jeu la responsabilité des membres, et de définir l'étendue probable de cette responsabilité. Il convient à ce sujet de se reporter au paragraphe 2.2(p) ci-après.

1.8 Les expressions « certificat de valeur », « certificat d'évaluation » et « procès-verbal d'évaluation » ne devraient pas être employées en relation avec la prestation de conseils en *évaluation*. Cependant, un évaluateur peut utiliser le terme « certifié » ou des termes similaires dans le corps du rapport lorsqu'il sait que l'*évaluation* est réalisée pour une raison nécessitant une certification officielle de l'opinion sur la valeur (voir VPS 1(l)). (Voir le **paragraphe 3.2(l) VPS 1**.)

2 Contenu du rapport

2.1 Les rapports d'*évaluation* **doivent** comporter des références aux points ci-après, qui correspondent aux exigences relatives aux *termes du contrat (étendue de la mission)* présentées dans la norme **VPS 1**. Même si dans les rapports, les points relatifs à l'identification de l'actif (ou du passif) et à la confirmation de l'*objectif de l'évaluation* sont souvent traités en premier, en général, il est fortement conseillé aux évaluateurs d'inclure si possible, les rubriques ci-après dans leur rapport, dans l'ordre indiqué, afin de s'assurer d'aborder toutes les questions importantes.

a Identification et qualité de l'*évaluateur responsable*,

b Identification du client et de tous les autres utilisateurs ciblés,

c *Objectif de l'évaluation*,

d Identification du ou des actifs ou passifs évalués,

e *Bases de valeur* adoptées,

f *Date d'évaluation*,

g Étendue des investigations,

h Nature et source des informations utilisées, y compris les sources des données clés et des entrées utilisés,

i *Hypothèses* et *hypothèses particulières*,

j Restrictions relatives à l'utilisation, la distribution et la publication du rapport,

k Confirmation de la conformité de l'*évaluation* aux normes IVS et/ou aux normes internationales du Red Book,

l Méthode d'*évaluation* et argumentation, y compris toute(s) méthode(s) d'*évaluation* et tout(s) modèle(s) complexe(s) ou propriétaire(s) utilisé(s),

m Montant de l'*évaluation* ou des *évaluations*,

n Date du rapport d'*évaluation*,

o Commentaire sur toute incertitude significative dans l'*évaluation* (ISE) communiquée visant à assurer que cette dernière soit bien comprise par le destinataire de l'*évaluation*,

p Mention précisant les limites de responsabilité ayant été convenues,

q Questions *environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)* significatives évaluées et prises en compte

2.2 Chaque rubrique du rapport est étudiée dans le détail ci-après. Le texte en caractères gras énonce les principes essentiels. Les explications qui l'accompagnent indiquent comment ces principes doivent être interprétés et appliqués dans chaque cas.

a) Identification et qualité de l'évaluateur responsable,

L'évaluateur peut être une personne ou un membre appartenant à une *société d'évaluation*. Le rapport doit impérativement comporter :

a **la signature de la personne responsable de la mission d'*évaluation*,**

b **une déclaration confirmant que l'évaluateur est en mesure de fournir une *évaluation* objective et impartiale et est compétent pour entreprendre la mission d'*évaluation*.**

Si l'évaluateur a eu recours à une assistance significative de la part d'autres personnes pour accomplir toute partie de la mission, la nature de cette assistance et son importance doivent être indiquées dans le rapport.

Application

1 Les *évaluations* relèvent de la responsabilité des membres à titre individuel. La RICS ne permet pas qu'une *évaluation* soit préparée par une « *société d'évaluation* ». Toutefois, la mention « au nom et pour le compte de » ajoutée sous la signature de l'*évaluateur responsable* est acceptable.

2 Dans tous les cas, l'appartenance du membre à une association professionnelle (par ex., MRICS) ou toute autre qualification professionnelle à prendre en considération **doit** être clairement indiquée.

3 L'évaluateur devrait confirmer dans le rapport qu'il répond aux critères réglementaires ou légaux de sa nomination. S'il est tenu de le faire, l'évaluateur **doit** indiquer s'il agit en qualité d'*évaluateur interne* ou d'*évaluateur externe* selon la définition de ces termes indiquée dans le glossaire. Cependant, dans certaines juridictions, d'autres définitions de ces termes peuvent s'appliquer selon l'objectif de l'évaluation considérée, et il **doit** en être fait mention dans les *termes du contrat* (si toutefois l'évaluateur répond bien aux critères spécifiés par ces définitions) et être expliqué dans le rapport. De même, si d'autres critères relatifs à la qualité de l'évaluateur ont été adoptés, ils **doivent** être référencés et accompagnés d'une mention attestant que l'évaluateur y répond bien.

4 Lors de l'examen de l'importance de toute collaboration (passée, actuelle ou future), l'évaluateur **doit** tenir compte des exigences formulées à la **section 7 PS 2**. Toute divulgation ou déclaration faite conformément au **paragraphe 3.2(a) (3) VPS 1** **doit** être réitérée dans le rapport d'*évaluation*. Dans le cas où il n'y aurait pas eu de collaboration autre significative, une déclaration en ce sens **doit** être effectuée dans le rapport d'*évaluation*. À ce sujet, il convient de consulter également la norme PS 2 pour les parties qui traitent de la résolution des conflits d'intérêts.

5 Une mention devrait apporter la confirmation que l'évaluateur et/ou sa *société d'évaluation* possède(nt) des connaissances suffisantes et actualisées du marché concerné sur le plan local, national et international (selon le cas), ainsi que les compétences et informations nécessaires pour procéder convenablement à l'*évaluation*. Lorsqu'il y a eu contribution à l'évaluation de plusieurs évaluateurs d'une même *société d'évaluation*, il convient d'apporter la confirmation que les dispositions du **paragraphe 2.7 PS 2** ont bien été respectées, bien qu'il ne soit pas nécessaire de fournir plus de précisions à ce sujet.

6 Concernant l'incorporation dans le rapport d'une *évaluation* préparée par un autre évaluateur ou une autre *société d'évaluation* en qualité de sous-traitant ou d'expert *tiers* spécialiste d'un ou de plusieurs domaines, il convient de consulter les sous-paragraphes (j) 3 et 4 ci-après.

7 Des normes d'évaluation nationales ou infranationales spécifiques peuvent exiger la communication d'informations supplémentaires relatives à la qualité de l'évaluateur.

b) Identification du client et de tous les autres utilisateurs ciblés

L'entité à l'origine de la mission d'*évaluation* doit être identifiée, de même que tout autre destinataire des résultats de celle-ci (voir également le paragraphe j ci-après).

Application

1 Le rapport **doit** être rédigé à l'attention du client ou de ses représentants. L'origine des instructions et l'identité du client **doivent** être précisées, s'il ne s'agit pas du destinataire. Les autres utilisateurs connus du rapport doivent également être mentionnés.

2 Selon l'objectif de l'évaluation, il sera parfois impossible pour les évaluateurs d'exclure leur responsabilité civile envers des *tiers* (voir la **section 5 PS 2**). Toute restriction de diffusion relative à une *évaluation* basée sur des informations limitées ou une mission limitée devrait être mentionnée dans le rapport (voir le **paragraphe 3.2(j) VPS 1**).

c) Objectif de l'évaluation

Il est impératif de mentionner clairement l'*objectif de l'évaluation*.

Application

1 Le rapport ne **doit** contenir aucune ambiguïté. Si le client refuse de révéler l'*objectif de l'évaluation*, l'évaluateur devrait demander des précisions quant au motif d'un tel refus. Les circonstances de ce refus **devront** être mentionnées dans le rapport.

d) Identification du ou des actifs et/ou passifs à évaluer

Il convient d'identifier clairement l'actif et/ou le passif qui fait l'objet de la mission d'*évaluation*. Il peut être nécessaire de faire la distinction entre l'actif à évaluer et le droit d'utilisation ou l'intérêt inhérent à cet actif.

Lorsque l'*évaluation* porte sur un actif utilisé conjointement avec d'autres actifs, l'évaluateur doit préciser si ceux-ci sont :

- **inclus dans la mission d'*évaluation*,**
- **exclus de la mission, mais supposés disponibles,**
- **exclus et supposés indisponibles.**

Si l'*évaluation* porte sur une quote-part inhérente à un actif ou passif, il y aura lieu de clarifier la relation existant entre la quote-part faisant l'objet de l'évaluation et toutes les autres quotes-parts, ainsi que les obligations éventuelles découlant de la quote-part détenue, envers les autres détenteurs de droits.

Une attention particulière doit être accordée à l'identification de portefeuilles, de collections et de groupes d'immeubles. L'évaluateur doit prendre en compte la « constitution de lots » ou le « regroupement » éventuels, la détermination de catégories de biens ou d'actifs et les *hypothèses* ou les *hypothèses particulières* relatives aux conditions dans lesquelles les biens, actifs, passifs ou collections sont susceptibles d'être commercialisés.

Application

1 Les droits afférents à chaque actif ou passif devraient être précisés. Davantage d'indications sont nécessaires pour permettre de faire la distinction entre les caractéristiques de l'actif dans son ensemble et le droit ou l'intérêt précis à évaluer. Lorsque l'actif est un bien immobilier, il convient également d'indiquer la mesure dans laquelle il pourrait être rendu libre de toute occupation (en cas de besoin).

2 Lorsque les actifs sont situés dans plus d'un pays ou État, le rapport **doit** lister les actifs par pays ou État et être ordonnancé de manière à regrouper tous les actifs situés dans un même pays ou État. Les droits afférents à chaque actif ou passif devraient être précisés.

3 Lorsque les *termes du contrat* exigent une classification séparée des actifs par utilisation, catégorie ou classe, le rapport devrait être structuré en conséquence.

4 En cas de doute sur ce qui constitue un immeuble ou un actif précis, l'évaluateur devrait constituer des « lots » ou regrouper les immeubles à évaluer de la manière qui selon lui serait adoptée si les droits faisant l'objet de l'*évaluation* étaient mis en vente. Toutefois, l'évaluateur devrait toujours s'entretenir avec son client des différentes possibilités et **doit** indiquer l'option retenue dans les *termes du contrat* et dans le rapport d'évaluation. Pour des indications supplémentaires à propos des portefeuilles, collections et groupes d'immeubles, il convient de consulter l'application VPGA 9.

e) Bases de valeur adoptées

La *base de valeur* retenue doit être adaptée à l'objectif de l'évaluation. La source à l'origine de la définition de toute *base de valeur* utilisée doit être citée, ou sinon il faut expliquer son principe.

Application

1 La *base de valeur* et sa définition (mais pas la méthodologie de calcul ni les documents explicatifs s'y rapportant) **doivent** être intégralement exposées dans le rapport.

2 Sauf convention contraire dans les *termes du contrat*, l'évaluateur n'est pas tenu de fournir une *évaluation* en se fondant sur une autre *base de valeur*. Toutefois, si la *base de valeur* ne se réfère pas au marché et que le résultat de l'*évaluation* est sensiblement différent de la *valeur vénale*, il conviendrait d'expliciter cette différence dans le rapport. Ceci permet d'avertir si nécessaire l'utilisateur de l'*évaluation* de la possibilité, d'un manque de cohérence entre la valeur donnée, quoique valable compte tenu de l'objectif, et le prix qui pourrait être obtenu en mettant l'actif ou le passif sur le marché.

3 Si, exceptionnellement, l'*évaluation* est fournie pour refléter une prévision à une date ultérieure, cela **doit** être explicite (voir le **paragraphe (f)** ci-après). Cette valeur devrait apparaître séparément dans le rapport et être assortie d'une mention confirmant la conformité de l'évaluation aux normes nationales ou infranationales éventuellement applicables. Une prévision de valeur peut se présenter sous différentes formes et ne correspond généralement pas à une *base de valeur* à part entière. Toutefois, comme elle repose en grande partie sur des *hypothèses particulières*, qui seront confirmées ou infirmées par les faits, elle n'est pas de même nature qu'un avis relatif à une date dans le présent ou le passé, et ne peut donc pas être prise en compte de la même façon. En particulier, cette prévision de valeur ne **doit** pas être présentée comme une *valeur vénale*.

f) Date d'évaluation

La *date d'évaluation* peut être différente de la date à laquelle le rapport d'*évaluation* doit être remis ou à laquelle les investigations doivent être effectuées ou menées à bien. Le cas échéant, ces dates doivent être clairement distinguées dans le rapport.

Application

1 La *date d'évaluation* **doit** être mentionnée (voir le **paragraphe 3.2(h) VPS 1**).

2 En cas de modification importante des conditions du marché, ou de modification importante d'un bien immobilier, d'un actif ou d'un portefeuille de biens immobiliers, entre la *date d'évaluation* (si celle-ci intervient avant la *date du rapport*) et la *date du rapport*, l'évaluateur devrait attirer l'attention du client sur ce point. Dans certains cas, il serait prudent d'attirer l'attention du client sur le fait que les valeurs évoluent au fil du temps et qu'une *évaluation* réalisée à une date donnée peut ne pas être valide à une date antérieure ou ultérieure.

3 Des précautions supplémentaires doivent être prises en cas de prévision de la valeur, afin de s'assurer que le client comprend bien que la valeur réelle du bien à cette date ultérieure, quelle que soit la méthode adoptée, peut être différente de celle anticipée dans le rapport, et le sera très probablement si l'état de l'actif ou les conditions de marché à cette date ultérieure diffèrent de ceux pris en considération dans les *hypothèses particulières* formulées au moment de la prévision. Voir aussi le **paragraphe (e)(3)** ci-avant.

g) Étendue des investigations

Le champ couvert par les investigations entreprises, ainsi que leurs limites indiquées dans les *termes du contrat (étendue de la mission)*, doivent être précisés dans le rapport.

Application

1 Lorsque l'actif est un bien immobilier, la date et le champ couvert par la *visite* **doivent** être consignés dans le rapport, en indiquant toute partie du bien non accessible (voir la norme VPS 4). Il convient de prendre des précautions équivalentes pour les *biens personnels* corporels, qui dépendront de la catégorie d'actif considérée.

2 L'évaluateur **doit** indiquer clairement s'il a eu ou non la possibilité d'effectuer une *visite* appropriée ou un contrôle équivalent pour réaliser son *évaluation* (voir les paragraphes 1.2 et 1.7 VPS 4).

3 Dans le cas d'une actualisation, le rapport devrait également faire référence à tout accord concernant la nécessité d'une *visite* ou la fréquence des visites du bien (voir la norme VPS 4).

4 Lorsque l'évaluation porte sur un grand nombre de biens immobiliers, une déclaration générale sur ces divers points (concernant la *visite*) est acceptable, à condition qu'elle n'induise pas en erreur.

5 Lorsque l'actif considéré n'est pas un *bien personnel* réel ou corporel, il est particulièrement important d'indiquer dans le rapport la mesure dans laquelle des investigations ont été possibles.

6 Lorsque l'*évaluation* est conduite sur la base d'informations limitées ou s'il s'agit d'une actualisation sans *visite* préalable, le rapport **doit** préciser dans le détail les limites de l'évaluation (voir le paragraphe 3.2(i) VPS 1).

h) Nature et source des informations utilisées, y compris les sources des données clés et des entrées utilisés

La nature et la source de toutes les informations utilisées au cours de l'*évaluation* et l'étendue des mesures prises afin de vérifier ces informations doivent être communiquées.

Si les informations fournies par le commanditaire ou toute autre entité ne font l'objet d'aucune vérification de la part de l'évaluateur, il y a lieu de le mentionner clairement, en faisant référence, le cas échéant, à toute déclaration faite par cette entité.

Aux fins de cette norme, les « informations » comprennent les données et toute autre contribution.

Application

1 Si le client fournit des informations auxquelles l'évaluateur se fera, il incombe à ce dernier d'indiquer clairement que lesdites informations sont couvertes par les *termes du contrat* (voir la norme VPS 1) et, si nécessaire, d'en préciser la provenance. Dans chaque cas, l'évaluateur **devra** juger du degré de fiabilité des informations qui seront fournies et indiquer si d'autres mesures de vérification sont nécessaires.

2 L'évaluateur **doit** indiquer clairement s'il a conduit l'*évaluation* sans avoir accès aux informations normalement disponibles ou mises à sa disposition lors d'une évaluation. L'évaluateur **doit** aussi préciser dans le rapport si une vérification de toute information ou *hypothèse* sur laquelle se base l'*évaluation* est nécessaire (si elle est possible) ou si des informations considérées comme significatives n'ont pas été fournies.

3 Si les informations ou les *hypothèses* nécessitant une vérification ont une incidence sur le résultat de l'*évaluation*, l'évaluateur **doit** signaler clairement qu'il convient d'effectuer cette vérification avant de se fier à la valeur concernée (voir le paragraphe 3.2(j) VPS 1). Dans le cas d'une actualisation, il est nécessaire de préciser tout changement important notifié par le client, ou si une *hypothèse* a été émise selon laquelle aucun changement important n'a eu lieu.

4 Le client peut exiger de l'évaluateur une opinion (et l'évaluateur pourrait vouloir donner son opinion) sur des questions juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur l'*évaluation*. Dans ces conditions, l'évaluateur **doit** préciser clairement dans le rapport les informations qui doivent être vérifiées par les conseillers juridiques du client ou d'autres parties concernées avant toute publication ou utilisation de l'*évaluation*.

5 Le rapport devrait inclure toute information complémentaire mise à la disposition de l'évaluateur ou établie par ses soins, et considérée comme cruciale pour la capacité du client à comprendre et tirer profit de l'*évaluation*, eu égard à son objectif.

6 La justification de l'opinion de l'évaluateur sur la fiabilité générale et la qualité des principales données, entrées, modifications et *hypothèses* **doit** être documentée par l'évaluateur dans le rapport. Cela doit comporter les sources, les procédures suivies, ainsi que le raisonnement de l'évaluateur ayant conduit à la sélection de certaines données, *hypothèses*, modifications et entrées spécifiques.

i) Hypothèses et hypothèses particulières

Toutes les *hypothèses* et *hypothèses particulières* émises doivent être clairement mentionnées.

Application

1 Toutes les *hypothèses* et *hypothèses particulières* **doivent** être énoncées intégralement dans le rapport, assorties de toutes réserves nécessaires et d'une mention précisant qu'elles ont été retenues en accord avec le client. Les conclusions de l'*évaluation* (et un résumé de celles-ci, si celui-ci est fourni) devraient exposer clairement l'ensemble des *hypothèses particulières* retenues pour parvenir au chiffre communiqué. Lorsque les *hypothèses* varient d'un pays ou d'un État à l'autre, le rapport **doit** en faire clairement mention.

j) Restrictions relatives à l'utilisation, la distribution et la publication du rapport

S'il s'avère nécessaire ou souhaitable de limiter l'utilisation de l'*évaluation* ou le nombre de personnes autorisées à s'appuyer sur celle-ci, il faudra mentionner clairement ces restrictions.

Application

1 L'évaluateur **doit** indiquer les formes d'utilisation, de distribution et de publication de l'*évaluation* qui sont autorisées.

2 Il peut être convenu que le rapport soit publié dans son intégralité ou sous la forme d'un avis condensé, 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.

3 S'il a été convenu qu'un avis condensé est nécessaire, le projet d'avis devrait faire l'objet d'un document distinct et être remis au client en même temps que le rapport. Quelles que soient les règles établies par les organismes de régulation locaux concernant la rédaction d'un tel avis, celui-ci devrait au moins comporter les informations suivantes :

- le nom et les qualifications de l'évaluateur ou les références de sa *société d'évaluation*,
- une mention indiquant s'il s'agit d'un *évaluateur interne* ou un *évaluateur externe* ou, si nécessaire, que les conditions particulières relatives à cette qualité ont été remplies,
- la *date d'évaluation* ainsi que *le ou les bases de valeur*, 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 présentes normes, ou de l'importance des *dérogations* effectuées et des raisons pour lesquelles elles l'ont été,
- une mention indiquant les parties du rapport ayant été préparées par un autre évaluateur ou spécialiste.

4 Pour les *évaluations* intéressant le public ou sur lesquelles des tiers autres que le mandant ou les destinataires du rapport sont susceptibles de se fonder, l'évaluateur **doit** faire mention d'informations supplémentaires dans le rapport d'*évaluation* et dans toute référence destinée à être diffusée, lesquelles sont énoncées dans la **section 5 PS 2**.

5 La « diffusion » n'implique pas la mise à disposition du rapport ou du montant de l'*évaluation* à un demandeur d'un prêt hypothécaire ou à un emprunteur.

6 L'évaluateur devrait vérifier l'exactitude de tous les autres documents destinés à être publiés et faisant référence aux biens immobiliers ou à l'*évaluation*.

7 Il est également conseillé à l'évaluateur de lire la totalité du document dans lequel le rapport ou une référence à celui-ci doivent être publiés pour s'assurer qu'il n'y a pas d'inexactitude relative à tout fait ou toute opinion que l'évaluateur est en mesure de connaître.

8 L'évaluateur devrait exiger qu'une copie de l'épreuve finale du document ou de la référence lui soit fournie avant diffusion et joindre cette épreuve à la lettre de consentement. L'évaluateur devrait résister à toute pression exercée par d'autres entités ou à toute demande de délégation de signature.

9 L'évaluateur est autorisé à ne pas inclure d'informations commercialement sensibles dans un rapport publié dans son intégralité, sauf exigences légales applicables dans un pays ou un État donné.

10 Une opinion exprimée par l'évaluateur risque, si elle figure dans un document destiné à être diffusé, d'avoir une incidence sur une question objet d'un litige, en cours de négociation, ou régie par des dispositions juridiques liant le propriétaire et un *tiers* (par ex., opinion sur la valeur locative ou en capital d'un bien immobilier à l'approche d'une révision du loyer). Le rapport peut aussi comprendre des informations sur les activités d'une entreprise qui ne sont pas habituellement dans le domaine public. Ces informations étant commercialement sensibles, il appartient au client de décider, sous réserve de l'approbation des commissaires aux comptes et de tout organisme de régulation, si ces informations devraient figurer dans le document publié.

11 Dans la référence devant être publiée, l'évaluateur **doit** signaler quelles sont les informations omises et ajouter qu'elles l'ont été sur instruction expresse du client et avec l'approbation de l'organisme de régulation et/ou des auditeurs. Sans cette mention, l'évaluateur pourrait se retrouver par mégarde dans une situation où il est la cible de critiques injustifiées.

12 Lorsque le rapport n'est pas publié dans son intégralité, l'avis diffusé **doit** faire référence à toute *hypothèse particulière* formulée et à toute autre *évaluation* supplémentaire fournie. De la même façon, une référence suffisamment explicite à toute *dérogation* éventuelle devrait être faite dans tout document publié.

13 Dans chaque cas, il incombe à l'évaluateur de déterminer ce qui constitue une « référence suffisamment explicite ». Une référence ne sera pas jugée « suffisamment explicite » si elle n'attire pas l'attention du lecteur sur des questions essentielles telles que la base de valeur utilisée ou le montant de l'*évaluation*, ou s'il y a le moindre risque que le lecteur soit induit en erreur.

14 En règle générale, l'évaluateur ne doit pas consentir à la publication d'une valeur prévisionnelle. Lorsque, dans de rares cas, l'évaluateur donne son accord à cette publication, des précautions devraient être prises afin de s'assurer que toutes les réserves ou exonérations associées sont convenablement émises.

k) Confirmation de la conformité de l'évaluation aux normes IVS et/ou aux normes internationales du Red Book

L'évaluateur devrait confirmer :

- **que l'*évaluation* a été entreprise conformément aux Normes internationales d'évaluation (IVS) et que l'évaluateur a analysé la validité de toutes données d'entrée significatives et les a jugé appropriées compte tenu de l'*évaluation* ;**

ou (et cela dépendra des exigences particulières des clients),

- **que l'*évaluation* a été entreprise conformément au référentiel *Évaluation selon la RICS – Normes internationales*, qui comprennent les IVS, et (le cas échéant), aux suppléments nationaux et infranationaux de la RICS qui s'appliquent. Le cas échéant, cette confirmation pourra être abrégée en mentionnant simplement une conformité aux normes internationales du Red Book de la RICS.**

Dans le cas où les normes internationales du Red Book s'appliquent, il est impératif d'inclure une note sur la conformité et d'expliquer toute *dérogation* aux IVS et aux normes internationales du Red Book. Une *dérogation* ne peut être justifiée s'il en résulte une *évaluation* trompeuse.

Application

1 Il n'y a pas de différence significative entre les effets de chacune des mentions ci-avant, lesquelles sont à utiliser en fonction des besoins de chaque mission d'*évaluation*. Certains clients souhaiteront expressément avoir la confirmation qu'une *évaluation* est conforme aux IVS, ce qui est possible. Dans tous les autres cas, une déclaration de la conformité d'une *évaluation* aux normes internationales du Red Book de la RICS implique une double assurance de sa conformité aux normes techniques IVS et à l'ensemble des normes professionnelles de la RICS.

2 Une référence aux normes internationales du Red Book sans mention de l'année d'édition sera réputée renvoyer à la version des normes de la RICS en vigueur à la *date d'évaluation*, à condition que celle-ci soit antérieure ou identique à la date de signature du rapport.

3 La mention de conformité devrait faire état de toute *dérogation* éventuelle aux normes internationales du Red Book (voir la section 6 PS 1).

4 Lorsque des normes d'évaluation nationales ou infranationales spécifiques ont été suivies, une mention en bonne et due forme qui l'indique peut être ajoutée.

5 Lorsque le rapport contient une *évaluation* réalisée par un autre évaluateur ou une autre *société d'évaluation* (en sous-traitance ou comme expert *tiers*), la conformité de cette *évaluation* aux présentes normes internationales ou à d'autres normes éventuellement applicables dans les circonstances considérées **doit** être vérifiée.

6 L'évaluateur peut être amené à intégrer une *évaluation* commandée directement par le client. Dans ce cas, l'évaluateur **doit** s'assurer que le rapport correspondant a été élaboré conformément aux présentes normes internationales.

l) Méthode d'évaluation et argumentation, y compris toute(s) méthode(s) d'évaluation et tout(s) modèle(s) complexe(s) ou exclusif(s) utilisé(s)

Pour comprendre le contexte de la valeur communiquée, le rapport doit faire mention des méthodes adoptées, des techniques et des modèles appliqués, des principales données d'entrée utilisées et du raisonnement ayant abouti aux conclusions rendues.

Cette exigence ne s'applique pas lorsqu'il est expressément convenu et consigné dans les *termes du contrat (étendue de la mission)* que le rapport remis ne contiendra pas de justification ni d'informations complémentaires.

Application

1 Lorsque plusieurs méthodes d'*évaluation* et *hypothèses* sont retenues pour différents actifs, il convient de les consigner séparément dans le rapport.

2 Pour la distinction entre méthode et technique, voir le paragraphe 1 de la norme VPS 3. L'étendue de la description de ces éléments dans les missions individuelles doit être proportionnée à la tâche, avec des explications adaptées visant à faciliter la compréhension du client et des autres utilisateurs ciblés. Les raisons qui soutiennent ou justifient les conclusions atteintes devraient, lorsque cela est pertinent, inclure une explication de tout écart par rapport aux pratiques courantes de la profession.

3 Se référer à la norme VPS 5 en ce qui concerne l'utilisation des *modèles* d'*évaluation*. Un *modèle* d'*évaluation* est un outil utilisé pour la mise en œuvre quantitative d'une méthode d'*évaluation* et qui convertit les entrées en sorties utilisées dans l'élaboration de la valeur.

4 Dans le cas d'actifs et/ou de passifs qui sont des intérêts dans des *biens immobiliers*, l'attention est attirée sur le paragraphe 1.5 de la VPS 4.

m) Montant de l'évaluation ou des évaluations

Ce montant doit être exprimé dans la devise qui convient.

Application

1 Dans le texte principal du rapport, l'opinion sur la valeur **doit** être exprimée en lettres et en chiffres.

2 Si la mission d'*évaluation* comprend plusieurs actifs appartenant à différentes catégories d'usage ou situés dans des lieux différents, les résultats pourront être présentés par actif ou en suivant une autre logique selon l'objectif de l'*évaluation*, les circonstances et les préférences du client. Lorsque le portefeuille inclut des actifs sous différents régimes de détention, un sous-total par catégorie peut être indiqué ainsi que la valeur totale.

3 Les entités exigent généralement que les valeurs d'actifs et/ou de passifs soient exprimées dans la devise du pays où elles sont établies. Dans les *états financiers*, il est question de « devise de présentation ». Quelle que soit la situation géographique du client, les *évaluations* **doivent** être soumises dans la devise du pays où est situé l'actif ou le passif.

4 Lorsque le client exige que la valeur soit convertie en une autre devise (par ex., devise de présentation), sauf convention contraire, le taux de change adopté sera le cours de clôture (également appelé le « taux au comptant ») à la *date d'évaluation*.

5 Lorsque la mission d'*évaluation* exige qu'une opinion sur la valeur soit exprimée dans plusieurs devises (notamment dans le cas des *évaluations* de portefeuilles de biens immobiliers transfrontaliers), cette opinion sur la valeur **doit** comprendre une indication relative aux devises adoptées et les montants correspondants **doivent** être exprimés en lettres et en chiffres dans le corps du rapport. En outre, le taux de change retenu devrait être celui en vigueur à la *date d'évaluation* et **doit** être indiqué dans le rapport d'*évaluation*.

6 Si les actifs individuels et leurs valeurs respectives sont identifiés dans un ou plusieurs tableaux annexés au rapport, un résumé de ces valeurs **doit** figurer dans le corps du rapport.

7 L'évaluateur devrait signaler toute modification importante des conditions du marché ou des caractéristiques d'un bien immobilier ou d'un portefeuille de biens immobiliers, entre la *date d'évaluation* (si celle-ci est antérieure à la *date du rapport*) et la *date du rapport*. Dans certains cas, il serait prudent d'attirer l'attention du client sur le fait que les valeurs évoluent au fil du temps et qu'une *évaluation* réalisée à une date donnée peut ne pas être valide à une date antérieure ou ultérieure.

8 Des « valeurs négatives » et des passifs peuvent apparaître et **doivent** être indiqués séparément. Ils ne devraient pas être compensés.

n) Date du rapport d'évaluation

La date de publication du rapport doit être indiquée. Elle peut être différente de la date d'*évaluation* (voir paragraphe (f) ci-avant).

o) Commentaire sur toute incertitude significative dans l'évaluation (ISE) communiquée visant à assurer que cette dernière soit bien comprise par le destinataire de l'évaluation

Application

1 Cette exigence ne s'applique que si l'incertitude est significative. Aux fins de la présente norme, une incertitude « significative » signifie que le degré d'incertitude de l'*évaluation* dépasse les limites de ce qui est considéré comme normal et accepté.

2 Toutes les *évaluations* sont des avis professionnels formulés à partir d'une *base de valeur*, assortie d'*hypothèses* ou d'*hypothèses particulières* **devant** également être énoncées (voir la norme VPS 2). Une *évaluation* n'est donc pas un énoncé factuel. Comme toutes les opinions, elle comportera inévitablement un élément subjectif variable d'un cas à l'autre et sera associée à un degré de « certitude », également variable (c'est par exemple la probabilité que l'opinion sur la *valeur vénale* de l'évaluateur coïncide exactement avec le prix obtenu s'il y avait une vente à la *date d'évaluation*, même si toutes les conditions de la définition de la *valeur vénale* et des *hypothèses* étaient réunies). La plupart des *évaluations* seront susceptibles de présenter une certaine variabilité en raison des différences qui existent entre les opinions professionnelles. C'est une réalité bien connue des tribunaux dans les diverses juridictions.

3 Pour favoriser la compréhension des *évaluations* par leurs utilisateurs et obtenir leur confiance, les rapports doivent être rédigés avec le souci de la clarté et de la transparence. D'où le point (m) ci-avant concernant la nécessité de faire état des méthodes adoptées, des principales données d'entrée utilisées et des grandes lignes du raisonnement ayant abouti aux conclusions rendues pour permettre aux utilisateurs de replacer les chiffres sur la valeur dans leur contexte. L'évaluateur doit juger dans chaque cas de l'ampleur des explications à donner et du degré de détail à fournir concernant les preuves à l'appui de l'*évaluation*, la méthode adoptée et les conditions relatives au marché considéré.

4 Les *évaluations* ne demanderont normalement pas d'autres explications ou précisions que celles énoncées dans l'exigence générale prévue au paragraphe 3 ci-avant. Cependant, dans certains cas, le degré d'incertitude concernant l'*évaluation* annoncée sera plus élevé qu'à l'accoutumée. Si cette incertitude est significative, des commentaires d'autant plus étoffés que l'incertitude est grande **doivent** être inclus afin d'éviter que le rapport ne donne une impression fausse. Les évaluateurs devraient se garder de penser qu'une mention faisant état d'un degré de confiance plus faible que ce qui est habituel dans une *évaluation* est un signe de faiblesse. Il ne s'agit aucunement d'une mesure de leur compétence ni de leur jugement professionnels, mais d'une information qu'il est entièrement légitime de communiquer. En effet, en ne signalant pas une incertitude significative, le client pourrait avoir l'impression que l'opinion a plus de poids qu'elle n'en a réellement, et le rapport serait trompeur.

5 Pour des indications supplémentaires sur les incertitudes significatives en matière d'évaluation, il convient de se reporter à la norme VPGA 10.

p) Mention précisant les limites de responsabilité convenues

Application

1 Les questions relatives au risque, à la responsabilité et à l'assurance sont étroitement liées. En attendant la publication de lignes directrices sur l'application des normes internationales, les membres doivent consulter régulièrement les dernières recommandations nationales et infranationales de la RICS.

q) Questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) significatives évaluées et prises en compte

Les évaluateurs doivent identifier, documenter et rapporter la prise en compte des critères *ESG* significatifs, ainsi que tout impact sur la conclusion ou le raisonnement de l'*évaluation*.

Lorsque des aspects *ESG* exercent une influence notable sur l'*évaluation*, l'évaluateur doit posséder une connaissance suffisante des cadres réglementaires et législatifs applicables aux *ESG*.

Ces considérations peuvent nécessiter une présentation sous forme qualitative et/ou quantitative, accompagnée d'une *documentation* appropriée. Les facteurs ESG peuvent constituer à la fois des opportunités et des risques qu'il convient d'intégrer au processus d'évaluation.

Toutefois, les critères *ESG* qui dépassent le cadre des *termes du contrat* ou qui ne sont pas jugés significatifs selon un jugement professionnel raisonnable ne requièrent ni rapport ni *documentation*.

L'analyse des critères *ESG* significatifs dans le cadre de leur impact sur l'*évaluation* et le rapport associé ne saurait être interprétée comme une *évaluation* exhaustive des risques *ESG*, ni utilisée à d'autres que celles expressément définies dans le cadre de l'*évaluation*.

Application

1 Des exemples de questions *ESG* pour toutes les catégories d'actifs sont présentées dans l'Annexe de l'IVS 104 Données et entrées. Ces aspects peuvent être significatifs ou non, en fonction de l'*évaluation*.

2 La pertinence et l'importance des critères *ESG* dépendent de l'actif ou du passif évalué, ainsi que de l'*objectif* de l'*évaluation* et de la *base de valeur*. Certains critères ne seront pertinents que dans des lieux et des circonstances spécifiques à l'*évaluation*. Les considérations *ESG* significatives doivent être proportionnées à la mission d'*évaluation*. Selon le type d'*évaluation*, des considérations supplémentaires et plus détaillées peuvent être nécessaires pour certains critères *ESG*. Les VPGA ci-dessous incluent des considérations *ESG* particulières en fonction de certains *objectifs d'évaluation* et types d'actifs.

Partie 5 : Recommandations sur les pratiques d'évaluation – applications

VPGA 1 Évaluations pour l'information financière

1 Champ d'application

1.1 La présente VPGA fournit des orientations sur les *évaluations* qui peuvent être nécessaires pour l'*information financière*. Il propose un aperçu des composants typiques d'un rapport financier, des points clés que l'évaluateur doit considérer lors de la négociation des *termes du contrat* pour ce type de travail, ainsi que des aspects spécifiques à intégrer dans le rapport. De plus, il offre un résumé des *Normes comptables internationales* (IFRS) qui peuvent exiger des données d'*évaluation* pour divers types d'actifs ou de passifs, en vue de répondre aux exigences comptables définies.

1.2 Il est rappelé aux évaluateurs que les normes comptables évoluent en permanence. Ils doivent donc s'assurer de connaître et de se référer à la norme applicable à la date de remise du rapport.

2 Contexte

2.1 Les rapports financiers, ou *états financiers*, fournissent des informations clés sur la situation financière, les performances et l'évolution de la position financière d'une entité. Ces données sont essentielles pour la direction, les propriétaires et les autres parties prenantes afin de les aider à prendre des décisions économiques éclairées. Une entité peut désigner tout type d'organisme ou d'organisation, qu'elle soit constituée en société ou non. Dans la majorité des juridictions, l'élaboration de rapports financiers périodiques conformes à des normes spécifiques d'information financière constitue généralement une obligation légale pour de nombreuses catégories d'entités.

2.2 Un rapport financier complet inclut généralement les éléments suivants :

- Un bilan, également appelé « état de la situation financière », qui fournit une vue d'ensemble des actifs, passifs et capitaux propres de l'entité à un moment précis.
- Un compte de résultat, aussi désigné comme « état du résultat global » ou « compte de profits et pertes », qui détaille les revenus, les charges et les bénéfices réalisés par l'entité sur une période donnée.
- Un état des capitaux propres ou état des bénéfices non distribués qui reflète les variations des capitaux propres de l'entité au cours de la période spécifiée.
- Un tableau des flux de trésorerie qui présente les mouvements de trésorerie de l'entité, notamment ses activités opérationnelles, d'investissement et de financement.
- Notes annexes, qui apportent des explications complémentaires aux éléments ci-dessus.

2.3 Les IFRS, étant les normes comptables les plus largement adoptées à l'échelle mondiale, incluent des exigences spécifiques en matière d'*évaluation*, qui sont traitées dans la présente VPGA. Cependant, il est important de souligner que les normes nationales restent couramment utilisées, notamment pour les petites entités du secteur privé ainsi que pour la majorité des entités du secteur public. Même s'il n'est pas toujours pratique de mentionner ces normes comptables nationales dans un document d'orientation international, bon nombre d'entre elles présentent des similitudes avec les IFRS. Ainsi, les orientations fournies peuvent également s'appliquer aux *évaluation* effectuées dans le cadre de normes comptables autres que les IFRS.

2.4 Des *évaluations* peuvent être nécessaires pour préparer certaines informations à inclure dans les rapports financiers. Il est donc crucial qu'un évaluateur maîtrise les différentes exigences comptables liées aux *évaluations* requises ainsi que les critères d'*évaluation* applicables. Parmi les objectifs courants nécessitant des *évaluations* dans les rapports financiers figurent l'évaluation d'actifs ou de passifs pour leur inscription au bilan, la répartition du prix d'acquisition d'une entreprise acquise entre différents actifs, les tests de dépréciation et le calcul des charges d'amortissement dans le compte de résultat.

2.5 La présente VPGA offre des informations sur les divers objectifs pour lesquels un conseil en *évaluation* peut être nécessaire lors de la préparation des *états financiers*, ainsi que sur les bases, *hypothèses* et méthodes d'*évaluation* pouvant être requises ou autorisées. Sauf s'ils disposent des qualifications appropriées, les évaluateurs doivent s'assurer de ne pas dépasser leur rôle en fournissant des conseils sur l'utilisation ou l'intégration des *évaluations* dans les *états financiers*, à l'exception de l'approbation de toute référence publiée à leur *évaluation*.

3 Conformité aux normes d'évaluation

3.1 La norme IVS 101 stipule que l'étendue des travaux convenue pour une *évaluation* doit être adaptée à l'utilisation prévue de celle-ci. Lorsqu'un évaluateur est mandaté pour effectuer une *évaluation* destinée à un rapport financier, il doit avoir une compréhension

claire de l'objectif comptable spécifique pour lequel cette *évaluation* est requise. Pour répondre aux exigences de l'IVS 101 et du **VPS 1**, les points suivants peuvent nécessiter une attention particulière lors de la définition et de l'approbation de l'étendue des travaux.

- Confirmation de l'utilisation ou de la classification de l'actif par l'entité déclarante. Le traitement comptable et les conseils en *évaluation* pour des actifs identiques ou similaires peuvent varier selon leur utilisation qui en est faite par l'entité, par exemple si un actif est destiné à l'investissement, à la production, s'il est excédentaire et détenu en vue de la vente, ou s'il constitue un stock détenu en vue de la vente.
- Identification des normes comptables applicables (FRS), y compris celles spécifiquement liées à l'objectif comptable pour lequel l'*évaluation* est nécessaire.
- Lorsqu'un actif est utilisé en combinaison avec d'autres actifs pouvant être identifiés séparément, il est essentiel de déterminer l'« unité de comptabilisation », c'est-à-dire la manière dont ces actifs associés seront regroupés ou séparés en vue de leur *évaluation*.
- *Bases de valeur* requises par les normes comptables pertinentes. La *juste valeur*, telle que définie par l'IFRS 13, est souvent utilisée, mais d'autres bases peuvent être demandées en fonction des besoins.
- Validation des *hypothèses* utilisées. Celles-ci doivent être conformes aux normes comptables applicables et refléter la manière dont l'entité utilise ou prévoit d'utiliser l'actif. À moins que le client ne considère certains actifs comme excédentaires ou que la direction ne prévoie de liquider l'entreprise, il est généralement raisonnable de faire l'*hypothèse* que ces actifs resteront intégrés et utilisés dans le cadre de l'activité à laquelle ils appartiennent.
- Restrictions relatives à l'utilisation, la distribution et la publication du rapport. Il est courant pour les évaluateurs de limiter les références ou la publication de leur *évaluation* sans consentement préalable. Il est important de comprendre qu'une demande de fournir une *évaluation* à un client pour un usage dans le cadre d'un rapport financier ne signifie pas automatiquement que cette *évaluation* apparaîtra dans le rapport publié. En effet, selon les IFRS, le seul actif non financier devant être évalué à sa *juste valeur* à chaque date de remise de rapport est l'*immeuble de placement*, conformément à la norme IAS 40. Comme le précise la présente VPGA, un conseil en *évaluation* peut n'être requis qu'en tant qu'élément parmi d'autres pour permettre à une entité de calculer un chiffre imposé par les normes IFRS ou de choisir l'une des options d'évaluation autorisées. Cependant, si le client envisage de publier l'*évaluation* ou d'y faire référence dans son rapport financier publié, les termes de l'accord **doivent** prévoir que toute mention publiée soit préalablement approuvée par l'évaluateur dans le contexte dans lequel elle apparaîtra (**section 3.2(m) VPS 1**).
- L'étendue des obligations de l'évaluateur, notamment en ce qui concerne les réponses aux éventuelles questions de l'auditeur de l'entité sur l'*évaluation*, doit être clarifiée. (Voir VPGA 11).

3.2 Il est important de souligner qu'il n'est généralement pas approprié de fournir une *évaluation* basée sur une *hypothèse particulière*, car tous les actifs et passifs doivent être

évalués « tels quels » à la date de remise du rapport. Une exception peut être faite dans le cas d'un bail entre l'entité déclarante et une filiale ou une société affiliée. Dans ce contexte, une *hypothèse particulière* selon laquelle le bail aurait été résilié à la date de remise du rapport peut être nécessaire pour éviter une mauvaise interprétation de la valeur de l'actif.

3.3 En complément des exigences minimales définies dans la norme VPS 6, un rapport d'*évaluation* destiné à l'information financière doit inclure, lorsque cela s'applique :

- des références explicites aux points abordés dans l'étendue de la mission définie en amont ;
- toutes les informations que l'entité déclarante est tenue de divulguer concernant l'*évaluation*, conformément aux normes comptables applicables (FRS). Parmi les informations souvent requises pour les évaluations à la *juste valeur* figurent les méthodes et *hypothèses* clés utilisées pour l'évaluation, ainsi que l'indication de savoir si celle-ci repose sur des prix observables ou des transactions récentes sur le marché. Certaines normes comptables imposent également de détailler la sensibilité de l'évaluation aux variations des entrées significatives ;
- si une *hypothèse* a un effet notable sur la valeur, cet impact doit être spécifiquement mentionné dans le rapport
- Par ailleurs, lorsque le client souhaite inclure une référence publiée à l'*évaluation* et à son auteur, un projet de déclaration **doit** être rédigé et annexé au rapport. Cette déclaration doit être soumise à l'approbation préalable de l'évaluateur pour garantir qu'elle est utilisée dans un contexte approprié pour le rapport financier proposé. (section 2.2(j) VPS 6).

4 Recommandations relatives à certaines IFRS

4.1 Les IFRS sont les normes et interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et l'International Sustainability Standards Board (ISSB). Ces normes comprennent :

a les normes comptables internationales ; Les normes comptables internationales publiées avant 2001 portent le préfixe IAS, tandis que celles publiées après cette date sont précédées du préfixe IFRS ;

b les IFRS International Sustainability Disclosure Standards (normes internationales en matière d'informations liées à la durabilité) ;

c les interprétations élaborées par le Comité d'interprétation des normes internationales d'information financière (IFRIC).

4.2 À ce jour, on compte 41 normes d'information financière en vigueur, 2 normes internationales en matière d'informations liées à la durabilité, ainsi qu'environ 20 interprétations approuvées par l'IFRIC. Ces normes sont régulièrement révisées et mises à jour.

4.3 La présente VPGA fournit un résumé des normes susceptibles d'exiger des *évaluations* d'actifs corporels et *incorporels*, tout en précisant les principales exigences associées à ces *évaluations*. Les membres participant à ce type de travaux doivent se familiariser avec la version la plus récente des normes IFRS concernées, disponible sur le site web des IFRS.

Juste valeur IFRS 13

4.4 Cette norme définit et clarifie l'application de la *juste valeur*, qui constitue la *base de valeur* la plus fréquemment utilisée dans l'ensemble des normes IFRS. Il est donc primordial pour les évaluateurs, intervenant dans le cadre de l'*information financière*, de maîtriser les principes fondamentaux de cette norme. La *juste valeur* est définie comme suit :

> « ...prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs du marché à la date d'évaluation. »

4.5 L'IFRS 13 fournit des orientations détaillées pour interpréter et appliquer les éléments clés de la juste valeur. Cela inclut notamment la définition des caractéristiques du marché où la transaction est supposée se dérouler, l'analyse de la nature et des motivations des parties impliquées, l'identification du prix le plus avantageux et l'application du principe de l'utilisation optimale.

4.6 Bien que de nombreux évaluateurs soient généralement plus familiers avec la notion de *valeur vénale*, telle que définie dans l'IVS, qu'avec la *juste valeur* telle que définie ci-dessus, les deux concepts reposent sur une base commune : un prix établi dans le cadre d'une transaction libre et ouverte entre des acheteurs et vendeurs typiques à une date donnée. Par conséquent, pour les actifs non financiers, ces deux notions intègrent le principe de l'utilisation optimale, en partant du postulat que les parties sont informées, agissent dans leur intérêt mutuel et sans contrainte indue.

4.7 L'IFRS 13 impose, dans le cadre du principe de l'utilisation optimale et la plus avantageuse, de déterminer si la valeur maximale pour les acteurs du marché serait obtenue en utilisant l'actif en combinaison avec d'autres actifs et passifs, ou en l'exploitant de manière autonome. Un exemple fréquemment cité dans les annexes illustratives de l'IFRS 13 concerne un terrain initialement aménagé pour un usage industriel, situé dans une zone où les parcelles voisines ont été réaménagées en zones résidentielles à haute densité, ce qui correspond également aux réglementations actuelles de zonage pour la zone concernée. Dans cet exemple, la *juste valeur* est établie en comparant deux scénarios :

a la valeur du terrain tel qu'il est actuellement aménagé pour un usage industriel (où il serait exploité en regroupement avec d'autres actifs, comme les bâtiments industriels, les équipements, les infrastructures ou même certains passifs associés) ;

b la valeur du terrain considéré comme un site vacant destiné à un usage résidentiel, en tenant compte des coûts liés à la démolition des infrastructures industrielles existantes et des autres coûts nécessaires pour rendre le terrain apte à un nouvel usage. Cela inclut également les incertitudes potentielles liées à la capacité de convertir l'actif en cette

alternative d'usage. Dans ce cas, le terrain serait évalué comme un actif autonome utilisé par les acteurs du marché.

4.8 Un évaluateur *immobilier* peut parfois être sollicité pour fournir des *évaluations* basées sur des *hypothèses* alternatives d'utilisation. Cela permet au client de déterminer quelle est l'utilisation optimale et implique de prendre en compte la valeur des actifs exploités en combinaison ainsi que les coûts associés à la mise en œuvre d'une utilisation alternative.

4.9 Selon l'IFRS 13, toute méthode relevant de la *méthode par comparaison*, la *méthode par le revenu* ou la *méthode par le coût* peut être utilisée, à condition qu'elle soit appropriée aux circonstances et soutenue par des données suffisantes. L'objectif est de maximiser l'utilisation de données observables pertinentes et de minimiser l'utilisation de données non observables. Les données observables correspondent à des informations dérivées du marché, comme celles issues de transactions réelles disponibles publiquement. À l'inverse, les données non observables ne sont pas basées sur des informations issues du marché. Ces données, qu'elles soient observables ou non, doivent être élaborées en s'appuyant sur les meilleures informations disponibles, reflétant les *hypothèses* que des acteurs du marché informés utiliseraient pour estimer la valeur d'un actif ou d'un passif.

4.10 Par conséquent, les évaluateurs devraient fournir une justification claire de leurs *évaluations*, en précisant les principaux éléments pris en compte pour établir leur opinion sur la valeur.

4.11 L'IFRS 13 exige également que l'entité déclarante indique où se situent les données utilisées dans la « hiérarchie des justes valeurs », niveaux 1 à 3. Le niveau détermine les informations que l'entité doit divulguer à propos des valeurs déclarées.

- Le niveau 1 concerne les actifs pour lesquels des prix cotés sur un marché actif pour des actifs identiques sont disponibles à la date d'évaluation. Les experts en *évaluation* sont très peu susceptibles d'être impliqués dans des *évaluations* relevant du niveau 1.
- Le niveau 2 inclut des données, autres que les prix cotés, qui sont observables pour des actifs similaires sur un marché actif, directement ou indirectement. Ces données peuvent nécessiter des ajustements pour refléter les caractéristiques spécifiques de l'actif considéré, à condition que ces ajustements ne soient pas « significatifs ».
- Le niveau 3 concerne les situations où des données non observables ont été utilisées ou lorsque des données observables ont été soumises à des ajustements importants.

4.12 Il revient à l'entité déclarante de déterminer le niveau applicable aux mesures de la *juste valeur* qu'elle présente dans ses comptes. L'évaluateur joue un rôle clé en s'assurant que les informations nécessaires sont disponibles, notamment sur les méthodes et les données utilisées, afin de permettre à l'entité de prendre cette décision. Ces informations doivent être fournies conformément à la section 2.2(l) VPS 6. En pratique, la majorité des entités classent les *justes valeurs* des *biens immobiliers* dans la catégorie des données de niveau 3. Cela s'explique par la nature hétérogène des actifs, la relative illiquidité du marché comparée à d'autres classes d'actifs, ainsi que les ajustements nécessaires aux prix des actifs similaires.

IAS 2 Stocks

4.13 Cette norme s'applique aux actifs détenus en vue de la vente dans le cadre normal des activités, tels que les produits finis, les travaux en cours, les matières premières et les fournitures utilisées dans le processus de production ou la prestation de services. Elle couvre également les terrains et bâtiments détenus en vue de la vente, comme un stock de maisons invendues détenu par un promoteur immobilier. L'IAS 2 exclut certaines catégories d'actifs, notamment les travaux de construction en cours, les instruments financiers, les actifs biologiques utilisés dans des activités agricoles, ainsi que les produits agricoles au moment de leur récolte. Ces éléments relèvent d'autres normes IFRS spécifiques.

4.14 Les actifs détenus en vue de la vente sont évalués à la valeur la plus basse entre leur coût pour l'entité et leur « valeur nette de réalisation », définie comme « le prix de vente estimé dans le cadre normal des activités, diminué des coûts estimé pour achever le produit et des frais requis pour effectuer la vente ».

4.15 Il convient de distinguer la valeur nette de réalisation de la *juste valeur* : la première est propre à l'entité, tandis que la seconde correspond au prix qui pourrait être obtenu sur le marché. Par exemple, un stock d'unités résidentielles achevées mais invendues, détenu par un promoteur, peut présenter une *juste valeur* estimée à la date de remise du rapport. Cependant, l'entité devra intégrer dans son évaluation les coûts associés à la détention et à l'entretien jusqu'à ce qu'une vente puisse être conclue. Ces coûts étant spécifiques à l'entité, celle-ci peut faire appel à des évaluateurs pour obtenir des informations utiles à leur estimation. Cela peut inclure, par exemple, le taux potentiel de ventes et la durée requise pour finaliser toutes les cessions.

IAS 16 Immobilisations corporelles

4.16 La norme IAS 16 concerne les bien immobiliers, installations techniques et équipements (immobilisations corporelles) prévus pour être utilisés sur une période excédant une période comptable, et qui sont affectées à la production ou à la fourniture de biens et services, ou encore à des fonctions administratives. Elle exclut les *immeubles de placement*, ainsi que les actifs agricoles, sauf pour les « plantes productrices » – des plantes vivantes destinées à produire des récoltes sur plusieurs périodes comptables.

4.17 Lors de la comptabilisation initiale d'un élément d'immobilisations corporelles, celui-ci est évalué à son coût. Ensuite, il est présenté à sa « valeur comptable », déterminée soit selon le modèle du coût (coût diminué des dépréciations cumulés et des baisses de valeur cumulées), soit selon le modèle de réévaluation (*juste valeur* diminuée des baisses de valeur et dépréciations cumulés). Dans le cadre du modèle de réévaluation, la *juste valeur* est déterminée conformément à l'IFRS 13. Si un élément d'une catégorie spécifique d'immobilisations corporelles est réévalué, tous les éléments appartenant à la même catégorie doivent également être réévalués, afin d'éviter toute réévaluation sélective.

4.18 Comme les fluctuations de la *juste valeur* des actifs utilisés pour produire des biens ou des services ne sont généralement pas jugées pertinentes pour évaluer la performance de l'entreprise, le modèle du coût reste le plus utilisé. Les évaluateurs sont donc fréquemment

sollicités pour fournir des conseils en *évaluation* afin d'aider l'entité à procéder aux ajustements appropriés de la dépréciation.

4.19 La dépréciation est une charge comptabilisée dans le résultat pour refléter la consommation d'un actif au cours de sa durée de vie utile pour l'entité. Cette charge correspond à une répartition du « montant amortissable », qui représente la différence entre la valeur comptable de l'actif (établie selon le modèle du coût ou le modèle de réévaluation mentionnés précédemment) et sa « valeur résiduelle », c'est-à-dire la valeur restante à la fin de sa durée de vie utile pour l'entité.

4.20 La durée de vie utile pour l'entité diffère souvent de la durée de vie économique de l'actif, et elle peut être bien plus courte. Par exemple, un bâtiment spécialisé conçu pour un processus de fabrication particulier peut atteindre la fin de sa durée d'utilité pour l'entité après seulement quelques années, si la production du produit pour lequel il a été conçu cesse d'être viable. Cependant, si le bâtiment est encore en bon état physique, il peut conserver une valeur résiduelle, notamment s'il peut être réaffecté à un autre usage de manière économiquement rentable.

4.21 Une entité dispose de la flexibilité nécessaire pour répartir le montant amortissable sur les différentes périodes, à condition que cette répartition reflète fidèlement le rythme de consommation des avantages économiques de l'actif tout au long de sa durée de vie utile. Il est essentiel de ne pas confondre la dépréciation dans ce contexte avec son utilisation dans le domaine de l'évaluation, par exemple lorsqu'on applique la méthode du *coût de remplacement net*. Dans le cadre du modèle de réévaluation, la *juste valeur* d'un actif peut être déterminée en utilisant la méthode du coût de remplacement amorti. Par la suite, l'entité devra déterminer, dans un exercice distinct, la charge de dépréciation appropriée à appliquer à cette *juste valeur*.

4.22 La norme IAS 16 stipule que les composants d'un actif dont le coût est significatif par rapport à l'ensemble doivent être amortis séparément. La norme donne l'exemple des moteurs d'un avion qui sont amortis séparément de la cellule. Dans le cas des immeubles commerciaux, les *installations techniques et équipements*, tels que les systèmes de chauffage, de climatisation ou autres services, sont souvent amortis séparément de la superstructure, car leurs durées de vie économique diffèrent. En revanche, les composants ayant une durée de vie utile similaire et un mode de dépréciation identique peuvent être regroupés.

4.23 Selon la norme, les terrains et les bâtiments sont considérés comme des actifs distincts, même lorsqu'ils sont acquis conjointement. En règle générale, le terrain n'est pas soumis à dépréciation, sauf dans des situations spécifiques comme les carrières ou les sites d'enfouissement. Par conséquent, les évaluateurs sont fréquemment sollicités pour établir soit une valeur spécifique pour la composante foncière, soit une répartition de la valeur totale entre le terrain et les bâtiments.

4.24 La répartition de la *juste valeur* actuelle d'un bien immobilier est généralement effectuée en déduisant la valeur de la composante foncière, ce qui permet de déterminer la part attribuable au(x) bâtiment(s). Il convient de souligner que cette proportion ne correspond pas nécessairement au montant amortissable du (des) bâtiment(s) si la durée

de vie utile pour l'entité est inférieure à la durée de vie économique, telle que reflétée dans la valeur totale du bien immobilier. Dans ce cas, l'évaluateur devra également procéder à une estimation de la valeur résiduelle du (des) bâtiment(s). Cette valeur représente celle de chaque bâtiment à la date de remise du rapport, en supposant toutefois qu'il ait atteint l'âge et l'état prévus à la fin de sa durée de vie utile pour l'entité.

4.25 La manière d'évaluer les terrains sur lesquels des bâtiments sont construits est parfois sujette à confusion. Faut-il se limiter à la valeur correspondant à l'usage actuel, ou considérer la valeur qui pourrait être obtenue en supposant que les bâtiments atteignent la fin de leur durée de vie utile à la *date d'évaluation* ? Selon l'IAS 16, toute augmentation de la valeur du terrain sur lequel un bâtiment est situé n'a pas d'impact sur la détermination du montant amortissable du bâtiment. Ainsi, pour établir le montant amortissable des bâtiments, il est nécessaire d'utiliser la valeur du terrain correspondant à l'usage actuel des bâtiments. Néanmoins, si le terrain a une valeur supérieure pour une autre utilisation, cette information doit également être reportée, car elle pourrait influencer de manière significative l'appréciation de l'entité quant à la durée de vie utile des bâtiments.

4.26 La norme IAS 16 ne fournit pas de directives spécifiques sur la manière de répartir les valeurs entre les composants d'un actif. Cela pose une difficulté évidente pour l'évaluateur lorsqu'il serait peu pratique, voire impossible, de vendre séparément un composant faisant partie intégrante de l'actif global, comme les installations techniques d'un bâtiment. Cependant, si une justification claire est apportée, par exemple en calculant la part du coût initial du bâtiment attribuable à ses installations techniques et en appliquant un pourcentage équivalent à la *juste valeur* actuelle de l'ensemble du bâtiment, cette approche est généralement considérée comme acceptable.

IAS 36 Dépréciation d'actifs

4.27 Une dépréciation survient lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse le montant recouvrable, défini comme le plus élevé entre sa valeur d'utilisation continue et sa valeur de vente. En cas de dépréciation, la valeur comptable de l'actif, qu'elle provienne du coût historique ou d'une *évaluation* antérieure, doit être ajustée pour correspondre à sa « montant recouvrable ». Pour les *actifs incorporels* à durée de vie utile indéterminée, la valeur recouvrable doit être estimée chaque année, qu'il existe ou non des indications de dépréciation.

4.28 Le montant recouvrable correspond au montant le plus élevé entre la « valeur d'utilité » et la « juste valeur diminuée des coûts de sortie ». Il n'est pas toujours indispensable de calculer ces deux montants : si l'un d'eux est supérieur à la valeur comptable de l'actif, aucune dépréciation n'est constatée, rendant inutile l'estimation de l'autre montant.

4.29 L'IAS 36 établit des critères précis pour l'évaluation de la valeur d'utilité. En résumé, cette valeur correspond à la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs que l'entité prévoit de tirer d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Une unité génératrice de trésorerie est définie comme le plus petit groupe identifiable d'actifs générant des entrées de

trésorerie largement indépendantes de celles provenant d'autres actifs ou groupes d'actifs. La valeur d'utilité est spécifique à l'entité, car elle reflète les flux de trésorerie que celle-ci prévoit d'obtenir grâce à l'utilisation continue de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie tout au long de sa durée de vie utile prévue, y compris le produit éventuel de sa cession. La norme précise également les éléments qui doivent être pris en compte dans l'analyse des flux de trésorerie actualisés. Toute personne chargée d'évaluer la valeur d'utilité doit donc s'assurer de bien comprendre et appliquer ces critères.

4.30 La *juste valeur* correspond à celle définie par l'IFRS 13, après déduction des coûts de sortie. Ces coûts de sortie incluent uniquement les dépenses directement attribuables à la transaction, telles que les frais juridiques, les coûts de commercialisation, les frais de déménagement, les taxes de transaction non récupérables et tout autre coût engagé spécifiquement pour préparer l'actif ou l'unité génératrice de trésorerie à la vente. En revanche, les coûts indirects, comme ceux liés à la réorganisation de l'entreprise après la cession, en sont exclus.

4.31 Dans la pratique, un évaluateur est généralement engagé pour estimer uniquement la *juste valeur* diminuée des coûts de sortie, car le calcul de la valeur d'utilité requiert de nombreuses données spécifiques à l'activité et aux caractéristiques propres de l'entité concernée.

IAS 38 Actifs incorporels

4.32 Une *actif incorporel* est un actif identifiable, non monétaire et dépourvu de réalité physique. Il est considéré comme identifiable lorsqu'il peut être séparé des autres actifs de l'entité ou qu'il découle de droits contractuels ou d'autres droits légaux. Les actifs séparables peuvent être vendus, transférés ou concédés sous licence de manière indépendante par rapport à l'entreprise qui les détient. Les dépenses liées à un *actif incorporel* sont généralement comptabilisées en charges lors de leur acquisition, sauf si deux conditions sont remplies :

- il est probable que l'actif générera des avantages économiques futurs,
- son coût peut être mesuré de manière fiable.

S'il répond à ces deux critères, il est comptabilisé en tant qu'actif dans le bilan.

4.33 Initialement, un *actif incorporel* est enregistré à son coût, mais il peut ensuite être évalué soit au coût, soit à la *fair value* définie par l'IFRS 13, après déduction de toute dépréciation ultérieure. Cependant, l'option de la *fair value* est généralement limitée aux cas où un marché actif existe pour l'*actif incorporel*, ce qui reste rare, sauf pour des exemples spécifiques comme les licences de taxi. Une exception concerne les *actifs incorporels* acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Dans ce contexte, en l'absence de coût spécifique attribué à l'actif, une *juste valeur* doit être estimée pour sa reconnaissance initiale, conformément aux exigences de l'IFRS 3.

IAS 40 Immeuble de placement

4.34 Un *immeuble de placement* est un terrain ou une construction (ou partie d'une construction) ou les deux, détenus par le propriétaire pour en retirer un revenu locatif ou pour valoriser le capital, plutôt que :

- pour une exploitation dans le cadre de la production ou de la fourniture de biens ou de services, ou à des fins administratives,
- pour être vendus dans le cours normal des activités.

Cette définition inclut les biens en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation future comme *immeubles de placement*. Elle s'applique aussi bien aux biens détenus en pleine propriété ceux que l'entité déclarante détient en vertu d'un bail, à condition qu'ils soient sous-loués ou destinés à être sous-loués dans le cadre d'un ou plusieurs baux simple (voir IFRS 16).

4.35 Les *immeubles de placement* sont initialement comptabilisés à leur coût d'acquisition, auquel s'ajoutent les coûts directement attribuables. Pour les déclarations ultérieures, l'entité peut opter pour le modèle de la *juste valeur* ou le modèle du coût. Si le modèle du coût est retenu au bilan, l'entité doit néanmoins divulguer la *juste valeur* dans les notes annexes aux états financiers. Tous les *immeubles de placement* détenus par l'entité doivent utiliser la même méthode. Toutefois, si l'option de la *juste valeur* est choisie mais qu'un bien spécifique ne peut pas être évalué de manière fiable, le modèle du coût peut être appliqué exclusivement à ce bien. La *juste valeur* doit être déterminée conformément aux dispositions de l'IFRS 13.

4.36 La procédure permettant de déterminer que le bien immobilier ne peut pas être évalué de manière fiable est stricte et ne s'applique que dans le cas où, et uniquement si, le marché des biens comparables est inactif et qu'aucune méthode alternative fiable, telle que des projections de flux de trésorerie actualisés, n'est disponible pour estimer la *juste valeur*. En pratique, une telle situation ne se présente généralement que dans les cas suivants :

- une entité a acquis un bien immobilier dans le cadre d'un projet de développement hautement spéculatif ou inhabituel, pour lequel aucun élément de comparaison fiable n'est disponible ;
- un *immeuble de placement* est en cours de construction. L'entité peut évaluer l'actif à son coût jusqu'à ce que sa *juste valeur* puisse être mesurée de manière fiable ou que la construction soit terminée, en retenant l'échéance la plus rapprochée.

4.37 Sous réserve de ces exceptions limitées, les *immeubles de placement* constituent le seul type d'actif pour lequel une *juste valeur* actuelle doit obligatoirement être déterminée à chaque date de remise de rapport. L'entité doit également préciser dans ses états financiers si la *juste valeur* des *immeubles de placement* repose sur une *évaluation* réalisée par un évaluateur indépendant, doté d'une qualification professionnelle reconnue et pertinente, ainsi que d'une expérience récente dans la région et la catégorie de l'*immeuble de placement* évalué. Ainsi, lorsqu'un évaluateur est mandaté pour estimer la valeur d'un *immeuble de placement* dans le cadre de l'information financière, il **doit** respecter les exigences définies à la section 2.2(j) VPS 6 et fournir un projet de déclaration destiné à la publication.

IAS 41 Agriculture

4.38 La norme IAS 41 s'applique aux actifs biologiques et aux produits agricoles. Elle mais ne couvre pas :

- les plantes productrices (voir IAS 16),
- les terrains utilisés ou détenus à des fins agricoles (voir IAS 16 ou IAS 40),
- les *actifs incorporels* liés à l'activité agricole.

4.39 Un actif biologique est défini comme un animal ou une plante vivante. Les produits agricoles correspondent à la récolte issue des actifs biologiques d'une entité. Les plantes suivantes ne sont pas considérées comme des plantes productrices et relèvent donc du champ d'application de la norme IAS 41 :

- les plantes cultivées pour être récoltées en tant que produits agricoles (telles que les arbres destinés à la production de bois)
- les plantes cultivées à des fins de production agricole, lorsqu'il est probable que l'entité récoltera également la plante elle-même pour la vendre en tant que produits agricoles (par exemple les arbres cultivés pour leurs fruits et leur bois, à l'exception des ventes accessoires de déchets),
- les cultures annuelles (telles que les pommes de terre ou le blé).

4.40 Les actifs biologiques et les produits agricoles sont inscrits dans les comptes de l'entité qui les contrôle à leur *juste valeur*, diminuée des coûts de vente. La détermination de la *juste valeur* s'effectue généralement en conformité avec la norme IFRS 13.

4.41 Pour faciliter l'évaluation, les actifs biologiques ou les produits agricoles présentant des caractéristiques communes significatives, telles que l'espèce, la race, l'âge ou la qualité, peuvent être regroupés à des fins d'*évaluation*.

4.42 Les contrats de vente à prix fixe pour une date ultérieure ne sont pas forcément pertinents dans l'établissement de la *juste valeur*, celle-ci **devant** refléter le prix négocié entre des acteurs du marché à la date de remise du rapport (voir VPS 2). Aucun ajustement ne doit être appliqué à la *juste valeur* en raison de l'existence d'un contrat de vente future.

4.43 Dans certains cas, le coût peut constituer un indicateur pertinent de la *juste valeur*, notamment lorsque :

- peu de transformation biologique s'est produite depuis l'engagement du coût, par exemple pour des semis plantés juste avant la fin de la période comptable ou pour du bétail récemment acquis ;
- l'effet de la transformation biologique sur le prix est jugé non significatif, comme lors des premières phases de croissance d'une plantation qui ne sera récoltée qu'après plusieurs années.

IFRS 3 Regroupements d'entreprises

4.44 Cette norme établit les principes de reconnaissance et d'évaluation des actifs et passifs acquis dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, tel qu'une acquisition ou une fusion. Dans tout regroupement d'entreprises, une des parties peut être clairement identifiée comme l'acquéreur, à savoir l'entité qui prend le contrôle de l'autre entreprise. La formation d'une coentreprise ou l'acquisition d'un actif ou d'un groupe d'actifs ne constituant pas une entreprise ne sont pas considérées comme des regroupements d'entreprises.

4.45 De manière générale, la norme impose que l'entité acquéreuse mesure à la *juste valeur* les actifs identifiables acquis et les passifs repris à la date d'acquisition, même si, pour des actifs similaires dans le reste de ses opérations, elle applique l'option du coût diminué de la dépréciation. Ces *justes valeurs* des actifs et des passifs acquis servent également à déterminer la valeur de tout éventuel *fonds commercial* acquis. Néanmoins, certaines catégories d'actifs et de passifs, telles que les passifs éventuels, les impôts sur le résultat, les avantages sociaux et les actifs détenus en vue de la vente, font l'objet d'exceptions aux exigences de reconnaissance et d'évaluation prévues par cette norme.

4.46 Un actif est considéré comme identifiable s'il remplit l'une des conditions suivantes :

- Il est séparable, c'est-à-dire qu'il peut être dissocié de l'entité et vendu, cédé, concédé sous licence, loué ou échangé, que l'entité ait ou non l'intention de procéder ainsi.
- Il découle de droits contractuels ou d'autres droits légaux, qu'ils soient transférables ou séparables de l'entité, ou indépendants d'autres droits et obligations.

4.47 Conformément à la norme IFRS 13, tous les actifs identifiables doivent être évalués à leur *juste valeur* à la première date de remise de rapport suivant le regroupement, que l'entité acquise les ait auparavant enregistrés à leur coût ou à leur *juste valeur*. La règle de l'IAS 38, qui limite l'évaluation à la *juste valeur* aux *actifs incorporels* disposant d'un marché actif, ne s'applique pas dans le cadre d'un regroupement d'entreprises. Ensuite, à chaque date de remise de rapport, l'ensemble des actifs et passifs doit être évalué conformément aux normes comptables applicables.

IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

4.48 Un actif non courant inclut les investissements dans d'autres entreprises, les *actifs incorporels* ainsi que les actifs corporels, tels que les immobilisations*corporelles*. Pour être classé comme « actif non courant détenus en vue de la vente », l'actif doit être prêt à être vendu immédiatement dans son état actuel, et sa vente doit être considérée comme hautement probable dans un délai de 12 mois. La direction de l'entité doit s'engager fermement à vendre l'actif et le proposer activement sur le marché à un prix jugé raisonnable.

4.49 Un actif non courant, ou un groupe d'actifs de cette nature, classé comme détenu en vue de la vente, doit être évalué au montant le plus faible entre sa *juste valeur* diminuée des coûts de vente et sa valeur comptable avant reclassement.

4.50 La *juste valeur* de l'actif est déterminée conformément à la norme IFRS 13. L'évaluateur peut également être sollicité pour estimer les coûts probables associés à la vente.

IFRS 16 Contrats de location

4.51 La norme IFRS 16 établit des exigences comptables distinctes pour les preneurs et les bailleurs.

a Pour les preneurs :

Les preneurs doivent inscrire à leur bilan un actif correspondant au « droit d'usage » de chaque bien loué, ainsi que le passif associé. Les données requises pour ces calculs sont définies par la norme et ne reposent pas nécessairement sur des données de marché. Cependant, les entités peuvent recourir à certaines estimations ou données d'*évaluation* pour faciliter ces calculs. Le guide IFRS 16 : Principles for UK real estate professionals (Principes pour les professionnels de l'immobilier au Royaume-Uni) publié par la RICS fournit des exemples spécifiques au marché immobilier britannique. Toutefois, la norme IFRS 16 est applicable à l'échelle internationale dans tous les pays adoptant les normes IFRS.

Il convient de noter que les *immeubles de placement* détenus en vertu d'un bail ne relèvent pas du champ d'application de l'IFRS 16. Ces actifs doivent être évalués conformément à la norme IAS 40.

b Bailleurs :

Les bailleurs sont tenus de classer chacun de leurs baux conclus avec une autre entité comme étant soit un contrat de crédit-bail, soit un bail simple (location-exploitation). Un bail est qualifié de contrat crédit-bail s'il transfère la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de l'actif sous-jacent. La norme propose plusieurs critères et tests pour déterminer si un bail relève de la catégorie des contrats de crédit-bail.

Pour aider les bailleurs dans cette évaluation, il est souvent demandé aux évaluateurs de fournir des conseils en *évaluation* sur des aspects clés tels que la durée de vie économique de l'actif au début du contrat, la valeur résiduelle estimée de l'actif sous-jacent à la fin du contrat, ainsi que l'ampleur du transfert des risques et avantages liés à la propriété.

Une spécificité de l'IFRS 16 concernant les biens immobiliers est l'obligation de traiter séparément les éléments « terrain » et « bâtiment » d'un bail lors de leur classification. Si la partie du bail relative au bâtiment est considérée comme un contrat de crédit-bail, il conviendra d'allouer le loyer initial entre les éléments terrain et bâtiment en fonction des *justes valeurs* relatives de chaque intérêt au moment de l'entrée en vigueur du bail.

IFRS S1 Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité

4.52 Cette norme impose aux entités de fournir des informations sur tous les risques et opportunités liés à la *durabilité* susceptibles d'avoir une influence raisonnable sur leurs flux de trésorerie, leur accès au financement ou leur coût du capital, qu'il s'agisse de perspectives à court, moyen ou long terme. Les risques et opportunités liés à la *durabilité* qui ne sont pas susceptibles, de manière raisonnable, d'avoir un impact sur les perspectives d'une entité ne relèvent pas du champ d'application de l'IFRS S1.

4.53 La norme établit des critères précis pour identifier les risques et opportunités significatifs et pour s'assurer qu'ils sont présentés de manière fiable et conforme dans les rapports financiers. Elle s'appuie également sur des lignes directrices spécifiques à l'industrie, couvrant plus de 70 secteurs, élaborées dans le cadre du système de classification des industries durables SICS (Sustainable Industry Classification System), un système désormais géré par l'International Sustainability Standards Board (ISSB) depuis 2022.

4.54 La norme ne prévoit pas d'exigences spécifiques en matière d'*évaluation* des actifs. Cependant, l'obligation pour une entité de divulguer des informations sur les risques et opportunités liés à la *durabilité* peut amener les évaluateurs à commenter ces aspects pour tout actif qu'ils sont chargés d'évaluer à la date de remise de rapport.

4.55 Le **paragraphe 1.5 de la norme VPS 4** souligne que l'évaluateur doit prendre en compte tous les facteurs de *durabilité* et d'*ESG* qui pourraient affecter l'*évaluation*. La **section 2.2(q) VPS 6** précise que les considérations liées à la *durabilité* et aux critères *ESG* **doivent** être pleinement intégrées dans l'approche méthodologique et le raisonnement utilisés lors de l'*évaluation*. La norme VPGA 8 fournit des directives générales sur l'intégration des aspects de *durabilité* et d'*ESG* dans les *évaluations* de *biens immobiliers*, et des orientations plus détaillées sont disponibles dans la publication actuelle de la RICS intitulée Durabilité et ESG dans l'évaluation de l'immobilier commercial et le conseil stratégique.

IFRS S2 Informations à fournir en lien avec le climat

4.56 Cette norme impose aux entités de divulguer des informations sur les risques et opportunités liés au climat susceptibles d'influencer de manière significative leurs flux de trésorerie, leur accès au financement ou leur coût du capital à court, moyen ou long terme.

4.57 La norme impose aux entités de fournir des informations sur leur gouvernance et leur stratégie pour identifier et gérer les risques climatiques. Cela inclut des informations sur la manière dont elles ont répondu aux risques et opportunités liés au climat, leurs plans pour y faire face à l'avenir dans le cadre de leur processus décisionnel, ainsi que les démarches envisagées pour atteindre les objectifs climatiques qu'elles se sont fixés ou qu'elles sont légalement tenues de respecter. Elles doivent également signaler toute incertitude significative identifiée lors de l'évaluation de leur résilience face aux changements climatiques.

4.58 Certaines exigences spécifiques s'appliquent aux émissions de gaz à effet de serre et aux crédits carbone, qui doivent faire l'objet de divulgations précises. En outre, les entités doivent fournir des informations quantitatives et qualitatives sur les progrès réalisés dans les plans présentés lors des périodes comptables précédentes.

4.59 Bien que la norme n'impose aucune obligation spécifique en matière d'*évaluation* des actifs, les évaluateurs doivent tenir compte de l'impact des risques et opportunités liés à la *durabilité* sur la demande pour le type d'actif considéré. Ils peuvent également être amenés à formuler des commentaires spécifiques, notamment sur les risques d'inondation ou les éventuelles pénuries d'eau, si ces élément sont pertinents dans le cadre de l'*évaluation* demandée. Par exemple, il peut s'agir d'un commentaire sur les risques d'inondation ou les pénuries d'eau potentielles.

VPGA 2 Évaluations pour les prêts garantis

1 Champ d'application

1.1 Les recommandations ci-après donnent des informations supplémentaires sur l'*évaluation* des biens et droits immobiliers et d'autres actifs corporels en vue d'un prêt garanti au niveau mondial. La pratique, le processus et la réglementation liés à l'*évaluation* pour les prêts garantis varient souvent en fonction de la juridiction et du type d'actif. Il est donc recommandé de se référer aux sections pertinentes sur les prêts garantis dans les suppléments nationaux de la RICS, les guides de juridiction, ainsi que toute autre norme professionnelle ou directive de bonnes pratiques pertinente, qu'elles émanent de la RICS ou d'autres organismes. Cela devrait être fait en complément du respect des lois et réglementations locales applicables.

2 Contexte

2.1 Les exemples les plus fréquents de garanties associées à des intérêts relatifs à la propriété immobilière pour lesquels une *évaluation* est probablement requise sont les suivants :

a un bien immobilier qui est ou sera occupé par son propriétaire ;

b un bien immobilier qui est ou sera un investissement ;

c un bien immobilier complètement dédié à une exploitation commerciale particulière et évalué par rapport à son potentiel commercial ;

d un bien immobilier qui fait ou qui est voué à faire l'objet d'un développement ou d'une rénovation.

Chacun des exemples ci-dessus est abordé plus précisément dans le paragraphe 6.3 de la présente VPGA.

2.2 Cette VGPA offre des conseils supplémentaires dans le cadre de l'*évaluation* des prêts garantis, notamment sur :

- la prise d'instructions, les *termes du contrat* et la communication d'informations ;
- l'indépendance, l'objectivité et la gestion des conflits d'intérêts ;
- les *bases de valeur* et les *hypothèses particulières* ;
- l'établissement des rapports et la communication d'informations.

2.3 Dans presque tous les pays, on trouve une grande variété de biens immobiliers et d'actifs corporels proposés en garantie, ainsi qu'un éventail de produits de prêt disponibles, ce qui exige une approche légèrement différente pour chaque cas. Il est donc essentiel que l'évaluateur et le client (y compris le prêteur, les autres parties financières ou leurs représentants) s'entendent sur les variations, sous réserve du respect de la **section 4 PS 1**. La finalité principale est que l'évaluateur saisisse les besoins et les objectifs du client, et que le client comprenne les conseils qu'il reçoit. Ces principes s'appliquent aussi bien aux biens immobiliers et droits y afférents qu'à d'autres actifs corporels.

3 Indépendance, objectivité et conflit d'intérêts

3.1 Il est rappelé aux membres qu'ils **doivent** en toutes circonstances rester intègres, indépendants et objectifs, conformément à la **section 3 PS 2**, et éviter les conflits d'intérêts et toutes actions ou situations incompatibles avec leurs obligations professionnelles. De plus, les membres **doivent** également déclarer tout conflit d'intérêts potentiel, d'ordre personnel ou professionnel, à toutes les parties concernées.

3.2 Des exemples de situations où ces considérations devraient être prises en compte incluent, sans s'y limiter, les cas où l'évaluateur ou la *société d'évaluation* :

- entretient une relation professionnelle de longue date avec l'emprunteur ou le propriétaire de l'actif ou du bien immobilier ;
- propose la transaction au client ou à l'emprunteur, ce qui implique le versement d'honoraires à l'évaluateur ou à la *société d'évaluation* ;
- a un intérêt financier dans l'actif ou chez l'emprunteur ;
- agit pour le compte du propriétaire de l'actif ou 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 de l'actif ou du bien immobilier ;
- est engagé pour intervenir dans la cession ou la location d'un aménagement achevé au sein de l'actif ou du bien immobilier considéré ;
- est intervenu récemment dans une transaction impliquant l'actif ou le bien immobilier ;
- a fourni des conseils professionnels rémunérés sur l'actif ou le bien immobilier aux propriétaires actuels ou précédents ou à leurs prêteurs ;
- fournit des services de conseil en promotion immobilière aux propriétaires actuels ou précédents.

3.3 Les membres devraient consulter la **section 3 PS 2** et à l'édition actuelle du document de la RICS intitulé Conflits d'intérêts pour obtenir des informations complémentaires et prendre les mesures appropriées.

4 Acceptation de missions et communication d'informations

4.1 Il est rappelé aux évaluateurs que les *termes du contrat* **doivent** comprendre les obligations minimales énoncées au **paragraphe 3.1 VPS 1** , avec une conservation appropriée des *dossiers*. Des exigences supplémentaires du client peuvent être acceptées, à condition qu'elles ne contredisent pas directement la norme **VPS 1** ou toute autre norme obligatoire. Ces exigences devraient également être documentées. Il est important de s'assurer que toutes les *hypothèses particulières* qui doivent être faites soient convenues et dûment répertoriées.

4.2 Les évaluateurs peuvent être invités à approuver la documentation des termes du contrat du prêteur avant de débuter leur mission. Les évaluateurs devraient accuser réception des instructions du client par écrit, en précisant les éléments de **VPS 1 qui ne sont pas inclus dans les** *termes du contrat* du client. Lorsqu'il accepte les termes du contrat du prêteur, l'évaluateur devrait soigneusement examiner les répercussions, notamment en ce qui concerne ses indemnités et sa responsabilité.

4.3 Une attention particulière devrait être portée au **paragraphe 1.3 VPS 1**, car ce cas est fréquent dans le cadre des prêts garantis.

> « Un contrat-cadre de services peut déjà exister entre un client et un évaluateur. Dans ce cas, l'évaluateur n'est pas systématiquement tenu de compléter des *termes du contrat* distincts. Cependant, il **doit** s'assurer de confirmer par écrit et de documenter tout élément additionnel nécessaire pour répondre aux exigences minimales énoncées au paragraphe 3.1 VPS 1. »

4.4 Dans certains marchés, il est courant que les *évaluations* relatives aux prêts garantis soient commandées par une partie qui n'est pas le prêteur visé, mais par exemple un emprunteur ou un courtier potentiel. Cette pratique peut soulever des défis spécifiques que l'évaluateur devrait examiner attentivement. Si le donneur d'ordre ne connaît pas ou ne souhaite pas dévoiler l'identité du ou des prêteur(s) visé(s), les *termes du contrat* devraient préciser que l'*évaluation* peut ne pas être acceptable aux yeux du ou des prêteur(s). Cela peut être dû au fait que certains prêteurs n'acceptent pas une *évaluation* apportée par un emprunteur, ou qu'un prêteur a des obligations de communication spécifiques. Si l'identité du prêteur envisagé est inconnue, cela devrait être clairement indiqué dans les *termes du contrat* et dans le rapport d'*évaluation*. Toute information nouvelle relative à l'identification du prêteur, survenant après l'accord des *termes du contrat*, **doit** être consignée par écrit sous forme d'avenant aux conditions d'engagement et mentionnée dans le rapport d'*évaluation*. Une fois les informations sur le prêteur disponibles, des vérifications des conflits d'intérêts devraient être effectuées et consignées par écrit sous forme d'avenant aux *termes du contrat* , puis référencées dans le rapport d'*évaluation*.

4.5 Lorsque cela s'avère pertinent et approprié pour la juridiction et/ou le marché concerné, l'évaluateur devrait 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 la mesure dans laquelle ce prix reflète les tendances actuelles du marché ou se compare à des biens similaires.

4.6 Les pratiques varient selon les pays quant à la portée des informations fournies à un évaluateur sur les facilités de crédit envisagées par le client, notamment en ce qui concerne l'échéance (durée) du prêt. Dans certaines juridictions, l'accès à ces informations peut être limité. Si de telles informations sont communiquées et qu'elles s'avèrent pertinentes pour les circonstances de l'*évaluation*, l'évaluateur peut intégrer dans son *évaluation* des éléments tels que, mais sans s'y limiter, l'échéance (durée) du prêt. Cette considération vise uniquement à réaliser l'*évaluation* et non à commenter ou analyser les conditions du prêt. Lorsque c'est le cas, cela devrait être consigné dans le rapport.

5 Bases de valeur et hypothèses particulières

5.1 La *valeur vénale* est la *base de valeur* généralement utilisée pour toutes les *évaluations* ou estimations réalisées en vue d'un prêt garanti. Toutefois, d'autres bases sont reconnues ou expressément demandées en vertu de dispositions légales ou réglementaires nationales ou infranationales, la « valeur hypothécaire » en étant un exemple. Ces autres bases sont souvent utilisées avec des méthodes et *hypothèses* prescrites et peuvent conduire par conséquent à une valeur dans le cadre de prêts garantis assez différente de la *valeur vénale* définie au paragraphe A10.01 IVS 102 et reproduite dans la norme VPS 2. Bien que les évaluateurs puissent fournir des conseils au moyen de ces autres *bases de valeur*, il est en revanche essentiel de toujours expliciter la *base de valeur* adoptée.

5.2 Toutes les *hypothèses particulières* (voir section 10 VPS 2) posées pour déterminer la valeur communiquée doivent être convenues au préalable et par écrit avec le client et mentionnées dans le rapport.

5.3 Les exemples suivants illustrent des circonstances survenant dans des *évaluations* relatives à un prêt garanti et pour lesquelles des *hypothèses particulières* peuvent être nécessaires.

- Un permis de construire avait été accordé pour l'aménagement du bien immobilier, alors qu'il n'a pas été encore délivré à la *date d'évaluation*.
- Une modification physique du bien immobilier, telle qu'une nouvelle construction ou une rénovation envisagée, avait eu lieu à la *date d'évaluation*.
- Une nouvelle location mise en œuvre dans des conditions spécifiques, ou le règlement d'un révision du loyer, avait été effectué à la *date d'évaluation*.
- Un bail ou des baux établis entre des parties liées ont/avaient été ignorés.
- Un *acquéreur de convenance* identifié est intéressé par l'acquisition du bien.
- Une contrainte susceptible d'empêcher la mise sur le marché du bien immobilier ou son exposition appropriée doit être ignorée.

- Une désignation économique ou environnementale proposée était déjà en vigueur à la *date d'évaluation*.

5.4 Les *hypothèses particulières* appropriées dépendront des circonstances dans lesquelles l'*évaluation* est demandée et de la nature du bien immobilier à évaluer.

5.5 Toute *évaluation* en vue d'un prêt garanti réalisée sur la base d'une *hypothèse particulière* devrait être accompagnée d'un commentaire en cas de différence significative constatée au niveau de la valeur communiquée selon que l'*hypothèse particulière* est ou non retenue.

6 Établissement des rapports et communication d'informations

6.1 La communication d'informations est détaillée au **paragraphe 2.2 VPS 6**. Des exigences supplémentaires spécifiques peuvent être établies dans les *termes du contrat* convenus avec le prêteur. Les pratiques varient selon les régions et les secteurs, mais les questions suivantes pourront demander à être prises en considération et à être commentées dans un rapport élaboré en vue d'un prêt garanti :

a les risques spécifiques et/ou les tendances du marché susceptibles d'émerger ou d'influencer pendant la durée du prêt (par exemple, les évolutions des loyers et des valeurs de vente, la durée des baux, la composition locative, etc.)

b le potentiel commercial de l'intérêt actuel, accompagné d'un commentaire sur sa pérennité dans le cadre de la durée du prêt

6.2 Les *termes du contrat* et la conduite d'une *évaluation* **doivent** être revus dans les situations suivantes (liste non exhaustive) :

- Il apparaît que les investigations ou les limites définies dans l'étendue de la mission ne permettront pas de produire une *évaluation* crédible.
- Les informations essentielles fournies par des *tierces parties*, nécessaires à l'*évaluation*, sont soit indisponibles, soit insuffisantes.
- Les *visites* et investigations requises ne peuvent être menées dans des conditions suffisantes pour aboutir à une *évaluation* satisfaisante.

6.3 Les paragraphes suivants énumèrent les aspects qu'il peut être approprié d'inclure pour évaluer différentes catégories de biens et de droits immobiliers mentionnées dans le paragraphe 2.1 de la présente VPGA, en complément des points abordés au paragraphe 6.1.

a) Un bien immobilier qui est ou sera occupé par son propriétaire

i *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 ;
- réalisation d'un bâtiment ou de tout autre projet d'aménagement conformément à un plan et à un cahier des charges définis ;
- toutes les licences et autorisations ont été obtenues ;
- le bien immobilier a été modifié de manière définie (par exemple, enlèvement d'équipements ou d'installations) ;
- vacance du bien immobilier, alors qu'il est en réalité occupé à la *date d'évaluation*.

b) Un bien immobilier qui est ou sera un investissement

i Le rapport devrait inclure les éléments supplémentaires suivants :

- une synthèse des baux professionnels, en précisant si les baux ont été lus ou non, et la source des informations sur lesquelles l'évaluateur 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 de solidité de la signature du locataire ;
- un commentaire sur le maintien des revenus pendant la durée du prêt (et tout risque pour le maintien des revenus), avec une référence particulière aux ruptures de bail ou aux déterminations et aux tendances anticipées du marché – il peut être nécessaire de considérer cet aspect dans un contexte plus large de *durabilité* et d'*ESG*, comme les coûts potentiels futurs liés au respect des exigences réglementaires et des investisseurs ; et
- un commentaire sur le potentiel d'aménagement ou de rénovation au terme du bail ou des baux professionnels.

ii *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 ; ou
- un bail avec des conditions spécifiques a été établi.

c) Un bien immobilier complètement dédié à une exploitation commerciale particulière et évalué par rapport à son potentiel commercial

i La fermeture de l'entreprise pourrait avoir un impact substantiel sur la *valeur vénale*. L'évaluateur devrait donc établir un compte rendu sur cet impact soit individuellement, soit d'après l'une ou plusieurs des *hypothèses particulières* suivantes :

- l'entreprise a fermé et le bien immobilier est vacant ;
- l'inventaire commercial a été épuisé ou enlevé ;
- les licences, autorisations, certificats ou permis ont été perdus ou sont menacés ;
- les comptes et registres commerciaux ne sont pas accessibles aux acheteurs potentiels.

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

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

iii Les clients peuvent souhaiter une ventilation détaillée de la valeur attribuée aux FF&E (mobilier, aménagements et équipements d'ameublement), dans le cadre de l'*évaluation*.

d) Un bien immobilier qui fait ou qui est voué à faire l'objet d'un développement ou d'une rénovation

i Le rapport devrait inclure les éléments supplémentaires suivants :

- un commentaire sur le coût et la passation 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 la sensibilité de l'*évaluation* à toutes les *hypothèses* formulées ;
- les répercussions sur la valeur de tout dépassement de coût ou retard dans le contrat ;
- un commentaire sur la durée prévue du développement ou de la rénovation, celle-ci pouvant affecter la valeur d'usage en raison de la gêne occasionnée et/ou de l'absence d'utilité temporaire.

ii *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 compétente, conformément à toutes les obligations légales indiquées ;
- le projet achevé a été loué ou vendu conformément à des conditions définies ; ou
- une vente ou location convenue antérieurement n'a pas abouti.

iii Si une *évaluation* est fondée sur l'*hypothèse particulière* selon laquelle les travaux ont été réalisés à une *date d'évaluation* actuelle, la valeur communiquée devrait correspondre au contexte du marché en vigueur. Si une *évaluation* repose sur l'*hypothèse particulière* que les travaux ont été achevés à une date ultérieure et que cette date correspond à la *date d'évaluation*, l'évaluateur est tenu de se forger et de communiquer une opinion sur la valeur conformément au **paragraphe 3.2(k) VPS 1** et au **paragraphe 2.2(i) VPS 6**.

6.3 Il est souhaitable de joindre toute lettre de mission et les *termes du contrat* au rapport et de se référer à ces documents dans le corps du rapport.

VPGA 3 Évaluation des entreprises et des intérêts commerciaux

1 Champ d'application

1.1 Les recommandations ci-après contiennent des observations supplémentaires relatives à l'*évaluation* des entreprises et des intérêts commerciaux et à l'application pratique de la norme IVS 200 Entreprises et intérêts commerciaux.

2 Introduction

2.1 L'IVS 200 définit l'entreprise comme une organisation ou une collection intégrée d'actifs et/ou de passifs destinée à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle, de services ou d'investissement ». Un intérêt commercial peut représenter soit 100 % de l'entité, soit une quote-part représentant moins de 100 % de l'entité. L'*évaluation* concernée par la présente VPGA porte sur l'ensemble des activités d'une entité, qu'il s'agisse de sociétés, d'entreprises individuelles ou de sociétés de personnes (ce qui inclut les sociétés de personnes à responsabilité limitée), ainsi que sur les intérêts y afférents, tels que les actions et parts dans la société ou les participations dans la société.

2.2 La présente VPGA ne traite pas de l'*évaluation* des *actifs incorporels* (thème abordé par la VPGA 6), des *installations techniques et équipements* (thème de la VPGA 5), des terrains ni des autres actifs corporels parfois constitutifs d'une entreprise. Pour l'*évaluation* des *immeubles individuels liés à une exploitation commerciale*, se référer à la VPGA 4. Toutefois, l'évaluateur d'une entreprise peut souvent être amené à se fonder sur les *évaluations* desdits actifs réalisées par d'autres évaluateurs spécialisés (par exemple, en *immobilier*) ou droits miniers.

2.3 L'*évaluation* des capitaux propres, des autres intérêts financiers, des emprunts, des obligations, des options, des warrants, des titres convertibles et des titres à revenu fixe peut faire partie d'une mission d'*évaluation* d'entreprise.

2.4 Afin de satisfaire aux dispositions de la **section 2 PS 2**, l'évaluateur devrait avoir de l'expérience et participer régulièrement à l'*évaluation* d'entreprises, car une connaissance pratique des facteurs affectant l'investissement dans un bien immobilier, un actif, une entreprise ou une part de société donnée est absolument nécessaire.

3 Étendue de la mission et termes du contrat

3.1 L'éventail des connaissances des clients en matière d'*évaluation* peut varier considérablement, allant de ceux qui ont une connaissance approfondie des modalités d'*évaluation* des entreprises, à ceux qui ignorent tout des termes employés et des concepts appliqués par les évaluateurs d'entreprises.

3.2 Il est impératif que l'étendue de la mission de même que les *termes du contrat* soient compris et convenus par écrit entre l'évaluateur et le client avant le début de la mission. L'entreprise, l'intérêt spécifique y afférent à évaluer, ou les droits permettant d'utiliser cet intérêt, devraient être consignés par écrit, en indiquant :

- la structure juridique de l'entreprise ;
- si l'évaluation de l'entreprise porte sur l'intégralité des intérêts ou sur une quote-part ;
- si l'entreprise à évaluer se limite à certains actifs et passifs ou s'il en exclut ;
- la ou les catégories d'actions concernées : si l'évaluation porte sur les capitaux propres de l'entité commerciale ou sur une quote-part.

3.3 Toutes les *hypothèses* faites **doivent** être clairement énoncées conformément aux sections 9 et 10 VPS 2.

3.4 L'évaluateur **doit** définir des *termes de contrat* qui tiennent compte des conditions minimales énoncées dans la section 7 PS 2 et dans la norme VPS 1, en les adaptant si nécessaire à l'*évaluation* d'entreprises.

4 Entreprises et intérêts commerciaux

4.1 L'*évaluation* d'une entreprise peut porter sur l'ensemble des activités d'une entité ou sur une partie de ses activités. Il est important de distinguer, le cas échéant, la valeur globale, la valeur d'une quote-part (voir le paragraphe 2.1 ci-avant), la valeur d'actifs et/ou de passifs particuliers appartenant à l'entreprise et l'usage auquel l'*évaluation* est destinée (par ex., à des fins de planification fiscale, ou à des fins de gestion interne), avant de commencer l'*évaluation*.

4.2 Le rapport d'*évaluation* **doit** contenir les quatre éléments essentiels suivants et tenir compte des conditions minimales énoncées dans la norme VPS 6.

a L'*objectif de l'évaluation*

b La date d'entrée en vigueur de l'*évaluation*

c L'intérêt commercial à évaluer

d La base d'*évaluation*

4.3 Il convient d'être clair quant à l' « utilisation prévue » de l'*évaluation*. Cela déterminera la *base de valeur*. Les IVS définissent cinq *bases de valeur* directement liées aux entreprises et aux intérêts commerciaux :

- *valeur vénale*
- *valeur additionnelle de synergie*
- *valeur équitable*
- *valeur subjective d'investissement*
- valeur de liquidation.

Son objectif peut être de fournir une opinion en utilisant une *base de valeur* particulière, par exemple la *valeur vénale* ou la *juste valeur* de l'IFRS 13. L'usage auquel elle est destinée peut faire référence à un type de transaction ou d'activité, par exemple, l'évaluation peut être réalisée à des fins d'information financière.

4.4 Si l'objectif de l'évaluation implique l'évaluation d'actifs, de divisions ou de passifs individuels et que ceux-ci peuvent être transférés de manière indépendante, ces actifs, divisions ou passifs devraient être évalués à leurs *bases de valeur* respectives et non proportionnellement à la valeur de l'ensemble de l'entreprise.

4.5 Dans le cadre de l'évaluation d'une entreprise ou d'un intérêt dans une entreprise, l'évaluateur devrait déterminer si une valeur plus élevée est susceptible d'être atteinte dans un contexte de liquidation et, le cas échéant, envisager la perspective d'atteindre cette valeur, en tenant compte du niveau de participation.

4.6 Les droits, les privilèges et les conditions rattachés à la participation, qu'ils soient détenus sous forme d'entreprise individuelle, de société, ou de société de personnes, doivent être pris en compte dans l'*évaluation*. Les droits de propriété peuvent porter sur tout ou partie de l'entreprise, ou sur les parts détenues dans celles-ci, et il peut être nécessaire de distinguer la propriété juridique et effective, les droits et les obligations inhérents à l'intérêt évalué et les droits qui pourraient découler de tout accord conclu entre les actionnaires actuels. Les droits de propriété sont généralement définis dans des documents juridiquement contraignants, tels que les statuts, les documents constitutifs de l'entreprise ou autres accords, et les pactes d'actionnaires.

4.7 Les documents indiqués au paragraphe 4.6 ci-avant peuvent contenir des restrictions relatives à la cession des intérêts, et des dispositions régissant la *base de valeur* à adopter en cas de cession d'intérêts. Il convient de différencier les droits inhérents à l'intérêt à évaluer des obligations inhérentes audit intérêt. Par exemple, les documents de propriété peuvent exiger une *évaluation* au prorata de la valeur globale de l'entreprise, quelle que soit la taille de l'intérêt. L'évaluateur devra alors respecter cette exigence, ainsi que les droits rattachés à d'autres catégories d'intérêts. La norme IVS 200 fournit de plus amples indications sur les droits de propriété.

4.8 Une participation ne donnant pas le contrôle peut avoir une valeur moindre qu'une participation de contrôle, même si une participation majoritaire ne donne pas nécessairement le contrôle de l'entreprise. Les droits de vote et les autres droits rattachés aux intérêts sont déterminés par les cadres juridiques indiqués au paragraphe 4.6 ci-avant, et peuvent donner le contrôle ou un droit de veto à des intérêts minoritaires dans certaines circonstances. Il y a souvent différentes catégories d'actions dans une entreprise, conférant à chacune des droits différents.

4.9 Il est important de comprendre la raison pour laquelle un évaluateur est chargé de réaliser une *évaluation* d'entreprise, les objectifs visés pouvant être divers et variés. Les évaluations peuvent ainsi être requises dans le cadre de l'établissement de rapports financiers, de l'accomplissement des obligations fiscales de l'entreprise, de missions de service public, de transactions et d'introductions en bourse, en vue d'accords bancaires, d'attestations d'équité, en raison d'une faillite ou procédure collective, pour des informations relatives à la gestion ou une revue de portefeuille. De l'objectif dépendront les *bases de valeur* utilisées, soit qu'elles découlent de la loi ou de la jurisprudence, soit qu'elles sont fixées par les normes nationales et internationales régissant l'évaluation professionnelle.

4.10 Les *bases de valeur* issues des IVS directement pertinentes pour l'*évaluation* d'une entreprise sont citées ci-dessus. Les autres *bases de valeurs* généralement adoptées pour réaliser ces *évaluations* sont la *juste valeur* selon les normes IFRS ou une définition équivalente issue d'autres normes comptables locales, la juste valeur définie dans les articles ainsi que toute définition associée (juste *valeur vénale*, *valeur vénale* non limitée, etc.), la valeur spécifique au propriétaire, et la valeur nette de réalisation. Il est important de vérifier les conditions précises imposées par toute *base de valeur* qui peut être décrite, par exemple, dans les pactes d'actionnaires, la législation ou la réglementation et l'*objectif de l'évaluation* (commercial, fiscal ou comptable). Les évaluateurs devraient veiller à respecter les exigences des **sections 3**, **4** et **7 PS 1** relatives à l'utilisation d'une *base de valeur* non reconnue par les normes internationales du Red Book.

4.11 Les *évaluations* réalisées sur un même actif peuvent être différentes selon les règles et les pratiques adoptées qui dépendent des *bases de valeurs* retenues. Par exemple, au vu des règles établies en matière d'*évaluation* fiscale, une autorité fiscale peut envisager l'*évaluation* sous un angle différent de celui qu'une partie à un litige, un partenaire dans le cadre d'une fusion ou un *acquéreur de convenance* adopterait.

4.12 Bien que l'évaluateur soit tenu de considérer des rendements futurs susceptibles d'être tirés de l'entreprise, ainsi que les autres facteurs d'*évaluation* (notamment les éléments relatifs à la fiscalité), l'entreprise qui doit être évaluée est en fin de compte celle qui existe effectivement, ou qui pourrait exister d'un point de vue commercial, à la *date d'évaluation*. L'évaluateur doit donc tenir compte des attentes futures placées concernant l'exploitation de l'entreprise, celles-ci pouvant reposer en partie sur la performance historique réelle de l'entreprise et en partie sur des budgets ou des prévisions. L'évaluateur doit comprendre la perspective des acheteurs ou vendeurs potentiels, qui sont les acteurs du marché, à la suite des investigations menées concernant l'entreprise et les perspectives du secteur, et des discussions engagées avec les exploitants de l'entreprise au sujet de leurs attentes.

4.13 L'idée sous-jacente étant de prendre en compte les flux de trésorerie que l'acheteur pourrait tirer de son acquisition, ceux-ci sont généralement évalués après déduction des frais commerciaux associés à la gestion et au financement de l'entreprise. Lorsqu'une entreprise ne supporte pas de frais réalistes de gestion, l'évaluateur doit, par conséquent, déduire des frais de gestion théoriques au taux du marché pour calculer la rentabilité de l'entreprise aux fins de l'*évaluation* de celle-ci.

4.14 Dans de nombreux cas, l'évaluateur peut avoir besoin d'adopter plusieurs méthodes et techniques d'*évaluation*, notamment lorsque les informations ou preuves fournies sont insuffisantes pour lui permettre de n'en adopter qu'une seule. Dans ce cas, l'évaluateur peut utiliser d'autres méthodes et techniques pour mener à bien son *évaluation* en indiquant les raisons de sa préférence pour la ou les modalités d'évaluation retenues. L'évaluateur devrait envisager toutes les méthodes d'*évaluation* disponibles, et, en cas de rejet d'une méthode en particulier, devra indiquer les raisons de ce choix.

5 Informations

5.1 L'*évaluation* d'une entreprise ou d'actions impose souvent de s'appuyer sur les informations reçues de la part des propriétaires et de leurs conseillers ou représentants. Conformément à la norme PS 2, l'évaluateur **doit** faire preuve de scepticisme professionnel lors de l'examen des informations. Il incombe donc à l'évaluateur de préciser les informations qui peuvent être utilisées et le degré de confiance accordé à celles-ci, et de donner des explications en cas d'acceptation ou d'utilisation d'informations fournies par le client ou son représentant sans vérification préalable. Certaines informations peuvent devoir être vérifiées en totalité ou en partie, auquel cas il conviendra de faire mention de ladite vérification dans le rapport d'*évaluation*. Bien que la valeur dépende largement des attentes futures placées à l'égard de l'entreprise concernée, son passé peut apporter quelques indications quant à ce qui constitue une attente raisonnable. Les projections de bénéfices et de flux de trésorerie futurs devraient être examinées avec scepticisme professionnel et, dans la mesure du possible, calibrées et corroborées à l'aide de données externes.

5.2 L'évaluateur doit être averti des développements économiques pertinents, des tendances sectorielles et du contexte dans lequel il procédera à l'*évaluation*, par exemple en ayant connaissance des perspectives politiques, des politiques gouvernementales, du taux d'inflation et des taux d'intérêt, et de l'activité du marché, ces facteurs pouvant affecter différemment les entreprises selon les secteurs d'activité auxquels elles appartiennent.

5.3 L'évaluation d'un intérêt dans une entreprise n'est pertinente que dans le contexte de la situation financière de l'entreprise à la *date d'évaluation*. Il est important de comprendre la nature des actifs et/ou des passifs de l'entreprise et de considérer ceux qui doivent être utilisés dans les activités génératrices de revenus et ceux qui ne servent pas à ces activités à la *date d'évaluation*. Si nécessaire, l'évaluateur peut également être amené à prendre en compte les actifs et/ou les passifs hors bilan. La valeur des actifs et/ou passifs non utilisés pour générer les bénéfices ou les flux de trésorerie de l'entreprise (souvent désignés comme actifs ou passifs excédentaires) devrait généralement être ajoutée ou déduite dans l'*évaluation* lorsque la *méthode par comparaison* ou la *méthode par le revenu* est appliquée.

6 Investigations relatives à l'évaluation

6.1 Il est indispensable que l'évaluateur ait une bonne connaissance et une bonne compréhension de l'histoire de l'entreprise et/ou des actifs et/ou des passifs évalués, ainsi que des activités associées, pour procéder à une *évaluation*. L'évaluateur doit également avoir une connaissance exhaustive, selon le cas, du personnel de direction et des structures de gestion, de la situation dans le secteur concerné, des perspectives économiques générales et des facteurs politiques. En outre, il convient de prendre en compte des questions telles que les droits des actionnaires minoritaires. L'évaluateur devrait donc, pour toutes ces raisons, disposer des compétences nécessaires et être suffisamment qualifié pour pouvoir entreprendre l'*évaluation* d'une entreprise et se conformer aux autres exigences de la norme PS 2.

6.2 Pour aider l'évaluateur à mieux comprendre l'entreprise, les actifs/passifs ou les intérêts commerciaux à évaluer, il doit disposer, si possible, des informations suivantes :

- les derniers *états financiers*, et le détail des projections ou prévisions actuelles et antérieures ;
- une description et l'historique de l'entreprise ou de l'actif, ainsi que les protections juridiques ;
- des informations concernant l'entreprise ou l'actif, et la propriété intellectuelle ou les actifs incorporels sous-jacents (par ex., savoir-faire commercial et technique, recherche et développement, documentation, conception graphique et manuels, ainsi que les licences, autorisations, immatriculations, etc.) ;
- les statuts, les pactes d'actionnaires, les conventions de souscription, et autres accords connexes ;
- l'activité ou les activités précises exercées par l'entreprise, et ses sociétés associées ou succursales ;
- les droits liés aux catégories d'actions et d'obligations (sûreté grevant les actifs) ;
- les rapports d'*évaluation* antérieurs ;
- les produits négociés, maintenus ou développés par l'entreprise et les actifs incorporels ;
- les marchés d'intervention et les concurrents de la société, les obstacles à toute entrée sur ces marchés, les plans d'affaires et de commercialisation, la diligence raisonnable exercée ;
- le détail des alliances stratégiques et des coentreprises ;
- si des dispositions contractuelles sont susceptibles d'être cédées ou transférées selon tout accord de redevance ou relatif à un *actif incorporel* ;
- une liste des principaux fournisseurs et clients ;
- les objectifs, les développements ou les tendances prévues dans le secteur et leurs répercussions probables sur l'entreprise ou l'actif ;
- les règles comptables ;
- une analyse des forces, faiblesses, opportunités et menaces (analyse SWOT) ;

- les principales conditions de marché (par ex., situation de monopole ou position dominante sur le marché, part de marché) ;
- les principaux projets de dépenses en capital ;
- la position occupée par les concurrents ;
- les tendances saisonnières ou cycliques ;
- les évolutions technologiques ayant une incidence sur l'entreprise ou l'actif ;
- la vulnérabilité de toute source de matières premières ou de tout contrat fournisseur ;
- si une acquisition ou une fusion récente a été pratiquée dans le secteur aux alentours de la *date d'évaluation*, et les critères appliqués ;
- si l'entreprise a fait l'objet d'améliorations ou de modifications importantes depuis la dernière date de référence (par ex., informations relatives à la gestion, budgets, prévisions) ;
- les offres visant l'acquisition de l'entreprise, ou les négociations engagées avec les banques et autres sponsors pour entrer en bourse ;
- des informations concernant la gestion de la recherche et du développement (par ex., accords de confidentialité, accords de sous-traitance, formation et incitations) ;
- les *évaluations* des actifs sous-jacents
- la législation et les cadres pertinents en ce qui concerne les *questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)*. Voir l'Annexe de l'IVS 104 Données et entrées et la section 2.2(q) VPS 6.

6.3 La plupart des informations sur lesquelles l'évaluateur fondera son évaluation seront transmises par le ou les clients et pourraient ne pas être vérifiables. Le cas échéant, le rapport d'*évaluation* devrait en faire clairement mention. La même chose pourrait également se produire pour les informations obtenues auprès d'autres évaluateurs spécialisés ou d'autres sources bien informées, tel qu'indiqué au paragraphe 5.1 ci-avant, et si de telles informations non vérifiables ont été utilisées, il convient de l'indiquer clairement.

7 Méthodes et modalités d'évaluation

7.1 Dans le cadre de l'*évaluation* d'une entreprise ou d'un intérêt dans une entreprise, trois méthodes d'*évaluation* peuvent être distinguées, à savoir :

- la *méthode par comparaison*
- la *méthode par le revenu*
- la *méthode par le coût*

7.2 Alors que la *méthode par comparaison* et la *méthode par le revenu* peuvent être utilisées aux fins de l'*évaluation* d'une entreprise ou d'un intérêt dans une entreprise, la *méthode par le coût*, quant à elle, ne peut généralement pas être utilisée, sauf dans des circonstances particulières. Celle-ci est basée sur les actifs sous-jacents faisant l'objet d'une réévaluation, si nécessaire, et s'applique, par exemple, aux sociétés de portefeuille immobilier ou sociétés d'investissement, et aux sociétés d'investissement détenant des actions d'une société cotée.

Méthode par comparaison

7.3 La *méthode par comparaison* procure une indication de la valeur par la comparaison de l'actif et/ou passif avec des actifs et/ou passifs identiques ou comparables pour lesquels on dispose d'informations sur le prix.

7.4 La *méthode par comparaison* se décline en deux techniques principales : la « méthode des sociétés cotées en bourse » et la « méthode par comparaison de transactions équivalentes ». Ces deux techniques se basent sur les données provenant de trois sources principales :

- les marchés boursiers publics, où des participations dans des entreprises similaires sont négociées,
- le marché des acquisitions, où des entreprises entières ou des participations majoritaires sont achetées et vendues,
- les transactions ou offres antérieures portant sur les droits de propriété de l'entreprise concernée.

7.5 D'autres méthodes basées sur *la méthode par comparaison* peuvent également être prises en compte, telles que les offres d'achat authentiques d'actions de l'entreprise, les acquisitions réalisées par l'entreprise, ainsi que les pratiques courantes du marché.

7.6 La méthode des sociétés cotées en bourse consiste à comparer l'actif considéré à des sociétés et à des actifs similaires cotés en bourse. Dans cette méthode, les multiples d'*évaluation* sont tirés des données historiques et des données d'exploitation d'actifs comparables. Ces derniers sont sélectionnés, pour autant que possible, au sein du même secteur d'activité, ou d'un secteur d'activité influencé par les mêmes facteurs économiques que celui de l'entreprise évaluée, et sont évalués tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Les données obtenues sont ensuite ajustées en fonction des forces et des faiblesses de l'actif considéré par rapport aux sociétés sélectionnées. Les résultats sont ensuite appliqués aux données d'exploitation pertinentes liées à l'actif considéré afin de déterminer sa valeur. Il est souvent nécessaire d'ajuster les résultats obtenus (en fonction des informations tirées du marché et présentées dans le rapport) pour refléter les différentes caractéristiques de l'actif considéré par rapport aux actifs comparables. Il peut ainsi être nécessaire de faire des ajustements pour prendre en compte les différences liées aux risques perçus et aux attentes futures, notamment les taux de croissance, ainsi que les différences relatives au titre de propriété, concernant par exemple le degré de contrôlé associé, son potentiel de commercialisation et la taille de la participation.

7.7 La méthode fondée sur la comparaison de transactions similaires s'appuie sur des multiples d'*évaluation* fondés sur des opérations passées dans des secteurs connexes. Les multiples obtenus sont ensuite ajustés et appliqués aux données d'exploitation liées à l'actif considéré afin de déterminer sa valeur.

7.8 Des transactions récentes sur les actions de l'entreprise, peuvent apporter une preuve fiable de sa valeur, à condition qu'elles aient eu lieu dans un passé relativement proche et dans des conditions de pleine concurrence. De même, des offres d'achat sérieuses et de bonne foi peuvent être prises en compte comme indicateurs de valeur, mais elles ne devraient pas constituer l'unique base de référence, car elles ne reflètent pas une transaction

réelle et pourraient ne pas inclure une diligence raisonnable complète. Il est essentiel de vérifier que ces offres sont authentiques et ne représentent pas simplement une étape préliminaire dans le cadre de négociations potentielles.

7.9 Dans certains secteurs d'activité, les entreprises sont achetées et vendues conformément aux pratiques courantes du marché, souvent, mais non exclusivement fondées sur les multiples ou pourcentages de chiffre d'affaires, et non sur les bénéfices. Lorsque de telles pratiques courantes de marché existent, et qu'il est avéré que les acheteurs et les vendeurs intervenant sur le marché s'appuient sur celles-ci, l'évaluateur d'une entreprise doit les prendre en compte. Toutefois, il conviendrait de recouper les résultats obtenus de ces pratiques de marché au moyen de l'application d'une ou plusieurs autres méthodes. Il convient de s'assurer que les « pratiques du marché établies » sont toujours d'actualité compte tenu de l'évolution du contexte. La pratique courante du marché reposant sur le chiffre d'affaires s'applique généralement à des secteurs dans lesquels il est possible d'estimer avec précision les bénéfices bruts générés à partir de ce chiffre d'affaires.

Méthode par le revenu

7.10 La *méthode par le revenu* procure une indication de la valeur par la conversion des flux de trésorerie futurs en une valeur en capital actuelle. Selon la *méthode par le revenu*, la valeur d'un actif est évaluée en fonction des revenus, des flux de trésorerie ou des économies de coûts qu'il génère.

7.11 La méthode par capitalisation sur une période représentative unique, par opposition à une projection détaillée des flux de trésorerie futurs, consiste communément à indiquer la valeur en convertissant un niveau de revenu économique en capital. Une bonne compréhension des bénéfices comptables et économiques, de leur chronologie basée généralement sur les *états financiers* antérieurs, et des prévisions associées est nécessaire dans chaque cas. Les bénéfices prévisibles ou normalisés après impôt sont calculés et, si nécessaire, ajustés afin de refléter les différences entre les bénéfices et flux de trésorerie historiques réels et ceux qui peuvent être attendus par un acquéreur de l'entreprise à la *date d'évaluation*.

7.12 D'autres ajustements peuvent être nécessaires : ajuster les transactions qui ne sont pas réalisées dans des conditions de concurrence normales et les coûts encourus auprès de tiers pour refléter les conditions commerciales en vigueur, et prendre en compte l'effet d'événements non récurrents sur les produits ou les coûts. Ces événements peuvent être liés, par exemple, à des licenciements ponctuels, des profits ou des pertes exceptionnels. La comptabilisation de la dépréciation et des stocks devrait être effectuée sur une base similaire.

7.13 La méthode de capitalisation sur une période repose sur l'hypothèse implicite que le revenu économique croîtra à un taux constant à perpétuité, notamment en tenant compte de l'effet de l'inflation. Les bénéfices ou flux de trésorerie normalisés sont ensuite capitalisés, à l'aide des méthodes suivantes :

- la capitalisation d'un indicateur de période unique (bénéfices avant intérêts, impôts et déprécitations ou EBITDA), réalisée soit à l'aide d'un taux de capitalisation,

- la capitalisation d'un indicateur de période unique (EBITDA, EBIT, etc.), qui s'effectue par le biais d'un multiple de marché.

Il convient dans ce cas de faire la distinction entre :

- la valeur d'entreprise (qui prend également en compte les dettes de l'entreprise et toutes les liquidités détenues par l'entité susceptibles d'atténuer le prix d'acquisition de l'acheteur), et
- la valeur du capital (c'est-à-dire la valeur des actions).

7.14 Lorsque le revenu économique est représenté par le chiffre d'affaires, l'EBITDA, l'EBIT ou le bénéfice net d'exploitation après impôt, la valeur obtenue correspond à la valeur de l'entreprise. Cela représente la valeur totale des capitaux d'exploitation employés dans l'entreprise. Pour déterminer la valeur des capitaux propres, il est nécessaire de déduire la dette et d'ajouter les liquidités ainsi que les actifs non opérationnels. En revanche, si le revenu économique est exprimé par le bénéfice avant impôt, le bénéfice après impôt ou les dividendes, la valeur calculée est directement la valeur des capitaux propres. Dans ce cas, il peut être pertinent d'ajouter les liquidités excédentaires et les actifs non opérationnels pour affiner l'évaluation. Le multiple associé aux bénéfices après impôt est couramment désigné sous le nom de ratio cours-bénéfice (price-earnings ratio ou p/e ratio).

7.15 La valeur d'une entreprise est généralement calculée en capitalisant les bénéfices ou les flux de trésorerie avant le coût du service de la dette, en appliquant un taux de rendement ou d'actualisation tel que le coût moyen pondéré du capital. La *valeur vénale* de la dette nette est déduite de la valeur de l'entreprise afin de déterminer la valeur globale des capitaux propres, laquelle peut également être déterminée en mesurant directement les flux de capitaux propres. La méthode de capitalisation sur une seule période repose sur les mêmes principes que les techniques de la valeur actuelle, à condition que l'on s'attende à une croissance constante de l'entreprise concernée. Cela est rarement observé dans la pratique.

7.16 Selon les techniques de la valeur actualisée (PV ou « present value » en anglais), la valeur d'un actif est déterminée en convertissant les flux de trésorerie futurs en une valeur actuelle, correspondant aux flux de trésorerie générés sur une certaine période par un actif, un groupe d'actifs ou une entreprise. Ces flux de trésorerie incluent les bénéfices, les économies de coûts, les déductions fiscales, et les produits tirés de sa cession. Dans le cadre de l'*évaluation* d'une entreprise, les indicateurs de valeur sont générés en actualisant les flux de trésorerie attendus, estimés, le cas échéant, afin d'y inclure croissance et inflation des prix, à leur valeur actuelle nette (VAN) par application d'un taux d'actualisation approprié, lequel comprend le taux de rendement sans risque pour l'utilisation des fonds, et les risques associés à l'investissement concerné et au marché. Le taux d'actualisation est généralement déterminé par les taux de rendement utilisés pour des investissements de nature et de qualité similaires à la *date d'évaluation*. Les expressions telles que « taux de rendement » pouvant signifier différentes choses selon les personnes, l'évaluateur devrait donc penser à définir ces termes. Le taux de rendement, le taux d'actualisation et le coût du capital désignent fondamentalement le même concept.

7.17 Lorsqu'une période discrète de projections arrive à son terme, il devient nécessaire d'intégrer une valeur finale, qui correspond à l'estimation de la valeur de l'entreprise à cette échéance. Cette valeur est ensuite actualisée pour obtenir sa valeur actuelle nette en utilisant le taux d'actualisation. Trois méthodes principales permettent d'estimer cette valeur finale :

a l'utilisation d'un taux de capitalisation (calculé comme le taux d'actualisation diminué du taux de croissance),

b l'application d'un multiple de marché adapté,

c le calcul des produits de réalisation de l'actif, moins les coûts de cession et les coûts de remise en état. Cela s'applique aux entreprises ou aux projets ayant une durée de vie limitée, suivie d'une fermeture.

Il convient d'être prudent lors de l'utilisation du multiple de marché pour calculer la valeur finale. L'évaluateur devrait s'assurer que le multiple ne contredit pas le taux d'actualisation diminué du taux de croissance.

7.18 Les valeurs des actifs inutiles ou excédentaires, c'est-à-dire les actifs détenus, mais non utilisés dans le cadre des activités d'exploitation, doivent être prises en compte dans le calcul de la valeur d'entreprise ou de la valeur du capital.

7.19 La *méthode par le revenu*, appliquée en utilisant le dividende maintenable comme revenu économique, est une méthode qui peut également être envisagée dans les *évaluations* d'entreprises, notamment pour ce qui est des participations fractionnées. Lors de l'*évaluation* d'une entreprise, les indicateurs de valeur sont générés par le calcul des dividendes futurs que produirait une part sociale et des perspectives de versement de dividendes, et d'un taux de rendement, en appliquant les modèles proposés portant sur l'actualisation des dividendes et le rendement initial.

Méthode par le coût

7.20 La *méthode par le coût* procure une indication de la valeur en partant du principe économique qu'un acheteur ne paiera pas davantage pour un actif que le coût d'acquisition d'un actif ayant la même utilité, que ce soit par l'achat ou la construction, à moins que cela n'implique un temps excessif, des inconvénients, des risques ou d'autres contraintes excessives. Cette méthode donne une indication de la valeur d'un actif en calculant son coût actuel de remplacement ou de reproduction, tout en déduisant la détérioration physique ainsi que toutes les formes pertinentes d'obsolescence.

7.21 Pour évaluer une entreprise, la méthode la plus fréquemment utilisée est celle de l'addition, qui consiste à agréger les valeurs des différents actifs et passifs de l'entreprise. Ces actifs individuels peuvent être évalués en utilisant les méthodes *par comparaison*, *par le revenu* ou *par le coût*.

7.22 Cette méthode est couramment adoptée dans l'investissement immobilier, les entreprises agricoles et les sociétés de portefeuille d'investissement en actions. Cette méthode n'est généralement pas privilégiée pour les entités commerciales, car elle exclut

généralement la valeur de la majorité des *actifs incorporels*. Elle peut être adaptée lorsque ces entités ne parviennent pas à obtenir un taux de rendement approprié pour les actifs corporels nets utilisés dans l'entreprise, ou lorsqu'elles ont une entité commerciale substantielle ou disposent de trop d'excédents de trésorerie. La valeur nette par action peut être décotée lors de l'évaluation des participations minoritaires.

7.23 La *méthode par le coût* peut aboutir à une *évaluation* fondée soit sur la *valeur vénale*, soit sur une base de liquidation. La base de liquidation est calculée après avoir prévu les provisions nécessaires pour préparer les actifs à la revente et couvrir les coûts liés à la fermeture.

Structures de capital complexes

7.24 Les sociétés anonymes peuvent émettre différentes catégories d'actions avec des droits spécifiques. Cela peut inclure des actions privilégiées, différées, des actions de croissance ou des actions à droits plafonnés. Ces *évaluations* devraient être réalisées uniquement par des professionnels qualifiés et expérimentés, en se basant sur les directives précises fournies par l'IVS 200.

Résumé

7.25 Les *hypothèses d'évaluation* et données utilisées peuvent se fonder soit sur des données réelles soit sur des budgets, des projections ou des prévisions. La *méthode par comparaison* se fonde généralement sur des données réelles, telles que les prix obtenus pour la vente d'actifs ou d'entreprises similaires, et le revenu ou les bénéfices réellement générés. Pour la *méthode par les revenus*, les données supposées peuvent comprendre des prévisions ou des projections relatives aux flux de trésorerie. Pour les *évaluations* basées sur la *méthode par le coût*, les données utilisées intégreront la *valeur vénale* des divers actifs inscrits au bilan.

8 Rapports

8.1 Lorsque l'*évaluation* doit satisfaire aux exigences énoncées dans les normes internationales du Red Book, l'évaluateur **doit** produire un rapport répondant aux conditions minimales de la norme **VPS 6**. En règle générale, le rapport se compose d'une brève partie introductive ou d'un résumé qui définit la mission, synthétise les conclusions et conduit aux informations développées dans le rapport. Le rapport devrait être ordonnancé de manière à traiter des questions d'ordre général d'abord puis, dans un second temps, des questions plus spécifiques, et à cet effet devrait fournir un flux logique de données et d'analyses permettant d'incorporer toutes les considérations pertinentes ayant conduit aux conclusions de l'*évaluation*.

8.2 La plupart des rapports comporteront les grandes sections suivantes, mais pas nécessairement dans cet ordre :

- introduction,
- objectif de l'évaluation et *base de valeur*,
- *hypothèses* et *hypothèses particulières*,

- objet de l'*évaluation* et *date d'évaluation*,
- description et historique de l'entreprise évaluée,
- les règles comptables,
- analyse des *états financiers*,
- analyse du plan d'affaires et du plan de commercialisation, et perspectives,
- résultats de la recherche d'entreprises publiques comparables et de transactions comparables,
- secteur d'activité dans lequel l'entreprise intervient, environnement économique, rendement et évaluation des risques,
- contraintes environnementales,
- méthodes et techniques d'*évaluation*, ainsi que les conclusions,
- réserves, exonérations et restrictions,
- confirmation de la conformité avec les normes internationales du Red Book de la RICS, les IVS et d'autres directives pertinentes du secteur,
- copies de toutes les informations pertinentes permettant d'atteindre le résultat escompté.

8.3 Certains rapports comporteront une section supplémentaire contenant une présentation générale des modalités d'*évaluation*, laquelle viendra la plupart du temps juste après l'introduction. Si certaines données nationales, régionales et économiques sont jugées importantes pour l'évaluation de l'entreprise et de ses actifs, elles pourront chacune faire l'objet d'une section séparée.

8.4 Le cas échéant, les informations factuelles, ou les sources de ces informations devraient être indiquées dans le corps du rapport ou dans ses annexes. Lorsque l'avis d'un expert s'avère nécessaire aux fins de la résolution d'un litige, le rapport doit satisfaire aux exigences nationales ou infranationales imposées et **doit**, par conséquent, communiquer toutes les informations nécessaires, dont une mention apportant la confirmation que l'expert dispose des compétences requises, ainsi qu'une déclaration sous serment (VPS 6).

9 Confidentialité

9.1 La plupart des informations relatives aux actifs d'une entreprise sont considérées comme confidentielles. L'évaluateur devrait donc veiller à préserver cette confidentialité, notamment en ce qui concerne les informations qu'il pourrait obtenir au sujet d'actifs comparables. Si le client l'exige, l'évaluateur d'une entreprise devra signer tous les accords de confidentialité ou autres accords similaires qui seront jugés nécessaires.

VPGA 4 Évaluation d'immeubles individuels liés à une exploitation commerciale

1 Contexte

1.1 Certaines propriétés immobilières sont principalement évalués en fonction de leur potentiel commercial. La méthode d'*évaluation* des bénéfices est alors couramment utilisée (dans le cadre de la *méthode par le revenu*), bien que d'autres méthodes soient également appliquées en fonction des circonstances, à titre d'alternative ou de recoupement. La façon dont les actifs sont évalués pour l'achat, la vente et les investissements peut aider à sélectionner la méthode et la technique à utiliser. Les conseils ci-dessous exposent les principes d'évaluation de ce type de bien, mais ne couvrent pas les *modèles* d'*évaluation* spécifiques, les *hypothèses* ou les données d'entrée, qui peuvent varier en fonction du bien à évaluer.

1.2 Les exemples de types de biens immobiliers pour lesquels, sous réserve de la juridiction et du marché, le potentiel commercial peut être pris en compte lors de l'achat ou de la vente comprennent notamment, sans s'y limiter, les hôtels, les pubs et bars, les restaurants, les discothèques, les stations-service, les maisons de retraite, les casinos, les cinémas, les théâtres, divers biens liés aux loisirs, les parkings, les jardineries, les parcs de caravanes et les crématoriums.

1.3 *Un immeuble lié à une exploitation commerciale* présente une caractéristique essentielle : il a été conçu ou adapté pour un usage particulier et la valeur de l'actif immobilier est en général intrinsèquement liée au rendement qu'un propriétaire peut tirer de cet usage. La valeur reflète donc le potentiel commercial du bien immobilier. Il se distingue du bien immobilier « générique » qui peut accueillir un grand nombre d'activités différentes sans restrictions majeures.

1.4 Un autre sous-ensemble de biens immobiliers comprend ceux pour lesquels l'adaptation de l'utilisation ou la restriction de la flexibilité est moins marquée, mais une *évaluation* selon une *méthode par le revenu* et une méthode des bénéfices, comprenant de nombreux aspects de cette VPGA, peut toujours être considérée comme le meilleur indicateur de la valeur. Parmi les exemples non exhaustifs, citons l'entreposage en libre-service, les espaces de travail flexibles et les résidences étudiantes construites à des fins d'investissement. Le choix de la méthode sera laissé à l'appréciation de l'évaluateur, compte tenu du type, de la forme et de l'utilisation spécifiques du bien immobilier et des circonstances du marché qui prévalent et évoluent au moment de l'évaluation.

1.5 Les *immeubles liés à une exploitation commerciale* peuvent, par leur nature, différer sensiblement des biens immobiliers génériques couverts par la norme VPGA 8, bien que certaines parties de ces orientations restent pertinentes lorsqu'elles sont compatibles avec celles présentées ci-dessous. Étant donné qu'il s'agit d'une catégorie d'actifs en constante évolution, il est essentiel de rappeler que la norme **PS 2** stipule que les services d'*évaluation* **doivent** être assurés par des professionnels compétents disposant de l'expertise appropriée. Le processus d'*évaluation*, ainsi que les méthodes, techniques et modèles utilisés, doivent être à jour et adaptés aux caractéristiques spécifiques des biens concernés.

1.6 La méthode des bénéfices, ou des méthodes similaires, devrait en principe être utilisée uniquement lorsque le juste bénéfice d'exploitation susceptible d'être maintenu (FMOP) peut être estimé avec précision, garantissant ainsi une *évaluation* fiable et justifiable. Il convient de souligner que les *immeubles liés à une exploitation commerciale* sont souvent soumis à des variations de rentabilité, influencées à la fois par des facteurs intrinsèques, tels que les améliorations apportées aux propriétés, et par des facteurs extrinsèques, comme le changement dans les habitudes de consommation.

1.7 Les méthodes explicites d'*évaluation*, telles que l'analyse de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF), sont souvent mieux adaptées aux *immeubles liés à une exploitation commerciale* complexes, car elles permettent de refléter de manière détaillée l'évolution prévisible de la rentabilité future dans la valeur actuelle. Les évaluations d'actualisation des flux de trésorerie de la RICS peuvent être pertinentes (notez qu'elle ne contiennent pas de dispositions spécifiques pour les *immeubles liés à une exploitation commerciale*).

1.8 Les évaluateurs qui préparent des *évaluations* d'*immeubles liés à une exploitation commerciale* sont généralement experts de ce marché particulier, car il est essentiel d'appliquer correctement des données fiables, souvent granulaires, en s'appuyant sur un jugement professionnel avisé et une expérience adaptée. Une bonne connaissance des aspects de l'*évaluation* ayant trait à l'exploitation du bien immobilier concerné et du secteur dans son ensemble est essentielle pour comprendre les performances commerciales, les transactions de marché et effectuer l'analyse requise.

1.9 Les éléments de comparaison à utiliser peuvent provenir d'un large éventail de sources, y compris les données sur les transactions. Celles-ci peuvent prendre la forme, par exemple, d'indicateurs clés de performance (KPI), de métriques et de références fournies par des prestataires de données, des indices et des acteurs du marché pertinents (sous réserve de l'application d'un scepticisme professionnel et d'un jugement appropriés). De même, les informations sur lesquelles seront basées les différentes composantes de l'*évaluation* des bénéfices pourront se rapporter à diverses entités opérationnelles. L'évaluateur devrait souligner dans le rapport que l'*évaluation* repose sur le potentiel commercial. Il devrait également se référer aux bénéfices effectifs obtenu ainsi qu'aux éventuelles évolutions de rentabilité résultant de modifications du bien, de son emplacement ou des conditions du marché. Toute variation des bénéfices potentiels et/ou effectifs pourrait entraîner une modification de la valeur communiquée (voir les **paragraphes 2.2(h)(4)** et **2.2(o) VPS 6**).

1.10 Lorsque cela est justifié par le marché et d'autres facteurs pertinents, l'évaluateur peut partir du principe que le bien immobilier continuera d'être utilisé pour l'usage commercial pour lequel il est utilisé au moment de l'évaluation. Cependant, lorsqu'il est raisonnable de tenir compte d'une éventuelle utilisation alternative, cela doit être correctement reflété dans le rapport. L'utilisation appropriée d'*hypothèses particulières* peut également être envisagée.

2 Termes utilisés dans la présente VPGA

2.1 Les termes utilisés dans la présente application VPGA peuvent avoir des significations différentes lorsqu'ils sont utilisés par des membres d'autres corps professionnels.

Bénéfice net ajusté

2.2 Bénéfice net réel d'une entité opérationnelle ayant à présent des activités commerciales, tel qu'estimé par l'évaluateur. Il s'agit du bénéfice net qui figure sur les comptes une fois réalisés les ajustements pour les dépenses exceptionnelles et extraordinaires, les frais financiers et la dépréciation relative au bien immobilier, ainsi que le loyer le cas échéant. Cet élément d'information concerne l'entité opérationnelle existante et donne à l'évaluateur une orientation à l'heure d'évaluer le juste bénéfice d'exploitation susceptible d'être maintenu (« fair maintainable operating profit » ou FMOP).

2.3 Pour les *immeubles liés à une exploitation commerciale*, en particulier ceux de petite taille ou relativement simples, il est également possible d'évaluer cela d'une autre manière. Cela peut inclure, par exemple, l'utilisation de l'EBITDA ajusté (pour évaluer une exploitation directe ou via un contrat de gestion) ou le revenu locatif net ajusté (pour évaluer des biens loués).

Excédent brut d'exploitation (bénéfices avant intérêts, impôts et dépréciations ou EBITDA)

2.4 Terme qui concerne l'entité opérationnelle et qui est susceptible d'être différent du FMOP estimé par l'évaluateur.

Juste bénéfice d'exploitation susceptible d'être maintenu (« fair maintainable operating profit » ou FMOP)

2.5 Niveau de bénéfice établi avant dépréciation et coûts financiers relativement à l'actif lui-même (et au loyer en cas de bail), que l'exploitant raisonnablement efficace (« reasonably efficient operator » ou REO) s'attend à tirer du juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu (« fair maintainable turnover » ou FMT) sur la base d'une évaluation de la perception par le marché des perspectives de bénéfices du bien immobilier. Cet élément d'information reflétera tous les coûts et débours de l'REO ainsi qu'une provision annuelle appropriée pour les dépenses régulières, comme la décoration, la remise à neuf et le renouvellement de l'inventaire commercial.

2.6 Certains marchés et types d'actifs sont régis par des normes spécifiques pour l'évaluation du FMOP. Par exemple, certaines *évaluations* hôtelières sont réalisées en se référant au *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* (USALI, système uniforme de comptabilité pour le secteur de l'hébergement), afin de refléter toutes les déductions

appropriées pour évaluer le FMOP dans le cas d'une exploitation directe ou de propriétés sous gestion. L'USALI peut également être pertinent pour l'évaluation du solde divisible, afin de vérifier la viabilité des loyers dans le cas de bien loués.

Juste chiffre affaires susceptible d'être maintenu (« fair maintainable turnover » ou FMT)

2.7 Niveau d'exploitation qu'un exploitant raisonnablement efficace (« reasonably efficient operator » ou REO) s'attend à obtenir dans l'*hypothèse* où le bien immobilier est correctement équipé, réparé, maintenu et décoré.

Valeur locative de marché

2.8 Il s'agit du montant estimé pour lequel un intérêt dans une propriété immobilière est susceptible d'être loué à la *date d'évaluation* par un bailleur consentant à un preneur à bail consentant, 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 termes du contrat de bail dans lesquelles elle s'applique.

2.9 Pour les *immeubles liés à une exploitation commerciale*, il est essentiel d'évaluer la durabilité du loyer en fonction de la productivité du bien concerné. Cela implique souvent une analyse approfondie des performances commerciales, complétée par des données comparables sur le marché, y compris des informations transactionnelles pertinentes.

Valeur vénale

2.10 Il s'agit du montant estimé pour lequel un actif ou un passif 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.

Entité opérationnelle

2.11 Une entité opérationnelle comprend généralement :

- la situation juridique du terrain et des bâtiments ;
- l'inventaire commercial, soit l'ensemble des accessoires fixes d'exploitation, de l'ameublement et du matériel ;
- la perception par le marché du potentiel commercial ainsi que la capacité supposée à obtenir / renouveler les licences, autorisations, certificats et permis existants.

Les biens consommables et les stocks sont normalement exclus.

Fonds commercial exceptionnel (de l'exploitant actuel)

2.12 Valeur des bénéfices dépassant les attentes du marché susceptible de disparaître lors de la cession de l'*immeuble lié à une exploitation commerciale*, conjointement avec des facteurs financiers spécifiquement liés à l'exploitant actuel, tels que la fiscalité, la politique de dépréciation, les coûts d'emprunt et le capital investi.

Exploitant raisonnablement efficace (« reasonably efficient operator » ou REO)

2.13 Concept selon lequel l'évaluateur part du principe que les acteurs du marché sont des exploitants compétents menant efficacement des activités sur place. Il porte sur l'analyse et l'estimation du potentiel commercial plutôt que de se limiter à adopter le niveau d'exploitation réel obtenu avec le propriétaire existant (même si cela peut constituer une partie des éléments de preuve). Ce concept est essentiel, car les preuves du marché peuvent indiquer qu'un niveau de performance différent est envisageable pour le bien, en comparaison avec la performance actuellement observée. Cela exclut le *fonds commercial* exceptionnel.

Capital du locataire/de l'exploitant

2.14 Cet élément d'information pourra inclure, par exemple, l'ensemble des consommables, l'achat de stock et le fonds de roulement.

Immeuble lié à une exploitation commerciale

2.15 Tout type de propriété immobilière conçue ou adaptée pour un type d'activités spécifique dont la valeur reflète le potentiel commercial de ce type d'activités.

Potentiel commercial

2.16 Il s'agit de l'estimation du bénéfice stabilisé, dans le cadre d'une *évaluation* du bien immobilier, qu'un exploitant raisonnablement efficace s'attend à pouvoir tirer de l'occupation du bien. Ce potentiel peut être supérieur ou inférieur aux données historiques récentes du bien. Il reflète un ensemble de facteurs comme l'emplacement, la conception et le caractère de l'immeuble ainsi que son niveau d'adaptation et son historique commercial dans la conjoncture de marché en vigueur, lesquels facteurs sont propres au bien immobilier.

3 Évaluation selon la méthode des bénéfices

3.1 L'*évaluation* selon la méthode des bénéfices se déroule en plusieurs étapes (voir la section 2 pour les termes employés) :

Étape 1 : Le juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu sur le site du bien immobilier par un exploitant raisonnablement efficace est évalué.

Étape 2 : Le cas échéant, la marge brute potentielle résultant du juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu est évaluée.

Étape 3 : Le juste bénéfice d'exploitation susceptible d'être maintenu est évalué. Les coûts et provisions à faire figurer dans l'évaluation devraient refléter ceux à attendre de l'exploitant raisonnablement efficace, qui sera l'acquéreur ou l'exploitant du bien immobilier le plus probable si celui-ci est proposé sur le marché.

Étape 4 :

a Pour évaluer la *valeur vénale* du bien, le juste bénéfice d'exploitation susceptible d'être maintenu est capitalisé au taux de rendement approprié reflétant le risque et

les avantages du bien et de son potentiel commercial. Les données relatives à des transactions de marché comparables seront analysées et appliquées. Il convient de noter que la *valeur vénale* peut concerner, par exemple, une pleine propriété, une prise à bail ou un autre type d'intérêt.

b La *valeur vénale* peut, à l'initiative de l'évaluateur, se fonder sur le principe selon lequel un nouvel exploitant entrant pourra s'attendre, en réalisant des modifications ou des extensions, à améliorer le potentiel commercial. Le juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu estimé par l'évaluateur à l'étape 1 intégrera implicitement ce principe. Dans ce cas, une provision appropriée devrait être constituée sur la base du chiffre résultant de l'étape 4 de façon à refléter les coûts de réalisation des modifications ou des extensions et le délai de réalisation du juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu. De la même façon, si le bien immobilier a besoin d'être réparé et/ou décoré pour permettre à l'exploitant raisonnablement efficace de réaliser le juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu, une provision appropriée sera constituée sur la base du chiffre résultant de l'étape 4(a) afin de refléter le coût de ces réparations et décorations.

c Pour évaluer la *valeur locative de marché* en vue d'une nouvelle location, le montant du loyer payable suite à un réajustement du loyer ou le caractère raisonnable du loyer en cours, il est essentiel d'analyser la répartition appropriée du solde divisible (EBITDAR) entre le propriétaire et le locataire.

3.2 Il est important que l'évaluateur intervienne régulièrement sur le marché concerné pour la catégorie d'immeuble considérée, et qu'il possède les compétences et l'expérience requises en matière d'*évaluation*. Il doit également posséder une connaissance pratique des facteurs influençant ce marché spécifique, ainsi qu'une aptitude à accéder à des données comparables, pertinentes et complètes sur les performances, et à les analyser de manière approfondie.

3.3 Lors de la préparation d'une *évaluation d'un immeuble lié à une exploitation commerciale*, il est essentiel que l'évaluateur examine le résultat cumulé des différentes étapes du processus d'*évaluation*. Il convient de tenir compte de l'expérience générale de l'évaluateur et de sa connaissance du marché, ainsi que de son jugement professionnel.

4 Hypothèses particulières pour l'évaluation

4.1 Il est souvent demandé aux évaluateurs de procéder à une *évaluation* basée sur des *hypothèses particulières*, lesquelles **doivent** être conformes aux dispositions obligatoires définies à la section 10 VPS 2.

4.2 Les *hypothèses particulières* sont habituellement les suivantes :

a partant du principe que l'exploitation commerciale a cessé (parfois avec l'*hypothèse particulière* supplémentaire qu'aucun registre des opérations n'est à disposition des acheteurs ou locataires potentiels) ;

b partant du même principe que le principe (a), mais en supposant également que l'inventaire commercial a été supprimé ;

c qu'il s'agit d'une entité opérationnelle entièrement équipée qui doit encore réaliser des opérations commerciales, connue sous un certain nombre de termes tels que, mais sans s'y limiter, « Jour 1 » et « clé en main »;

d sous réserve des projections d'opérations adoptées. Cette approche peut est appropriée lorsqu'un aménagement du bien immobilier est envisagé. Lors de l'utilisation de projections adoptées, toutes les *hypothèses particulières* **doivent** être réalistes, pertinentes et valides compte tenu des circonstances propres à l'*évaluation* (VPS 2).

5 Méthode d'évaluation applicable à une entité opérationnelle entièrement équipée

5.1 L'*évaluation* d'un *immeuble lié à une exploitation commerciale* en tant qu'entité opérationnelle entièrement équipée suppose nécessairement que la transaction porte sur la location ou sur la vente du bien immobilier, conjointement avec l'inventaire commercial, les licences, etc. nécessaires à la poursuite de l'exploitation commerciale.

5.2 Toutefois, cette *hypothèse* ne signifie pas nécessairement que tout l'inventaire commercial sera inclus dans l'*évaluation* du bien immobilier. À titre d'exemple, certains équipements pourront être détenus par des *tiers* et dès lors seront exclus du bien objet de l'évaluation. Toute *hypothèse* formulée relativement à l'inventaire commercial inclus dans l'*évaluation* sera clairement définie dans le rapport.

5.3 Certains actifs corporels essentiels au fonctionnement de l'entité opérationnelle n'appartiennent pas au propriétaire du terrain et des bâtiments ou font l'objet de contrats de crédit-bail ou de charges séparés. Dans ce cas, l'évaluateur peut émettre l'*hypothèse* selon laquelle les propriétaires des actifs corporels considérés ou les bénéficiaires des droits qui les grèvent consentiront à la cession desdits actifs dans le cadre d'une vente de l'entité opérationnelle. À défaut d'assurance d'une telle *hypothèse*, l'évaluateur étudiera soigneusement l'impact potentiel sur l'*évaluation* de l'absence de ces éléments d'actif pour l'acquéreur ou le locataire de l'entité opérationnelle et commentera les conséquences dans le rapport.

5.4 Lorsque des *immeubles liés à une exploitation commerciale* sont vendus ou loués en tant qu'entités opérationnelles entièrement équipées, l'acheteur ou l'exploitant devra normalement renouveler les licences ou autres autorisations réglementaires et se substituer à l'ancien bénéficiaire pour ce qui est des certificats et permis existants. Si l'évaluateur émet une *hypothèse* différente, celle-ci devrait être clairement mentionnée dans le rapport comme *hypothèse particulière*.

5.5 À défaut d'un examen des licences, autorisations, certificats et permis afférents au bien immobilier ou à défaut de vérification d'autres informations, les *hypothèses* émises devraient être consignées dans le rapport accompagnées d'une mention à l'effet que leur existence devrait être vérifiée par les conseillers juridiques du client.

6 Évaluation du potentiel commercial

6.1 Une distinction doit être faite entre la *valeur vénale* d'un *immeuble lié à une exploitation commerciale* et la *valeur subjective d'investissement* (« *worth* ») pour l'exploitant concerné. L'exploitant estime cette *valeur subjective d'investissement* à partir des bénéfices nets actuels et potentiels générés par l'exploitation de l'entité opérationnelle dans son cadre actuel. L'exploitant actuel peut, certes, constituer un acquéreur potentiel 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 libre pour se faire une opinion sur la valeur de cet immeuble particulier.

6.2 Un *immeuble lié à une exploitation commerciale* est considéré comme une entité commerciale à part entière et doit être évaluée d'après une *hypothèse* supposant une continuité de l'activité.

6.3 Lors de l'estimation du potentiel commercial futur, l'évaluateur ne devrait pas tenir compte de la part du chiffre d'affaires et des coûts imputables exclusivement aux circonstances personnelles ou aux compétences, à l'expertise, à la réputation ou à la marque de l'exploitant existant. Toutefois, il devrait inclure tout potentiel commercial complémentaire pouvant être réalisé sous la direction d'un exploitant raisonnablement efficace reprenant le bien immobilier à la *date d'évaluation*.

6.4 L'évaluateur devrait comparer les performances commerciales effectives avec des types d'*immeubles liés à une exploitation commerciale* et modes d'exploitation similaires. Pour ce faire, il devra avoir une bonne connaissance de la rentabilité relative de ces types de biens immobiliers, ainsi que de leur comparabilité entre eux. L'évaluateur d'un *immeuble lié à une exploitation commerciale* devrait vérifier si, par rapport à des transactions et des *immeubles liés à une exploitation commerciale* similaires, l'actuel niveau d'exploitation correspond au juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu dans les conditions de marché actuelles. Le cas échéant, les comptes d'exploitation effectifs du bien immobilier soumis à l'évaluation et ceux de biens immobiliers similaires peuvent avoir à être ajustés de façon à refléter les circonstances propres à l'exploitant raisonnablement efficace.

6.5 Pour de nombreuses entités commerciales, le seul moyen de céder l'activité réside dans la vente d'actifs détenus en pleine propriété ou pris à bail dans le bien immobilier. De telles opérations peuvent servir d'éléments de comparaison pour l'*évaluation* d'*immeubles liés à une exploitation commerciale*, à condition que l'évaluateur parvienne à déterminer et à déduire la valeur des composantes de la transaction non pertinentes. Il s'agit par exemple des stocks, des biens consommables, de la trésorerie, des éléments de passif et les *actifs incorporels* (tels que les marques commerciales ou les contrats dans la mesure où l'exploitant raisonnablement efficace n'en disposera pas).

6.6 Les changements affectant la concurrence peuvent sérieusement porter préjudice à la rentabilité et, par conséquent, à la valeur. L'évaluateur devrait bien mesurer l'impact des niveaux de concurrence actuels et futurs attendus. S'il prévoit un changement important par rapport à la situation actuelle, il devrait en faire clairement mention dans le rapport en ajoutant des commentaires concernant l'impact général éventuel sur la rentabilité et la valeur.

6.7 Des facteurs extérieurs, tels que la construction d'une nouvelle route ou la modification de la réglementation applicable, peuvent également avoir un impact important sur le potentiel commercial, et donc la valeur d'un *immeuble lié à une exploitation commerciale*.

6.8 Lorsque le bien immobilier fait l'objet d'une exploitation commerciale et que cette dernière est appelée à se poursuivre, il en sera tenu compte dans l'*évaluation* comme suit :

> « Valeur vénale *[ou valeur locative de marché]* en tant qu'entité opérationnelle totalement équipée compte tenu du potentiel commercial correspondant sous réserve de toutes hypothèses convenues ou particulières... *[qui doivent être clairement énoncées]*. »

7 Méthode d'évaluation applicable à un immeuble non commercial

7.1 Le processus d'*évaluation* pour un immeuble non commercial est le même que celui présenté dans la section 5 ci-avant. Toutefois, lorsque le bien immobilier est vacant à la suite d'une cessation d'activité ou parce qu'il s'agit d'un bien neuf sans aucun historique commercial, l'évaluateur peut émettre d'autres *hypothèses*. Ainsi, un bien immobilier vacant dont une bonne partie voire la totalité de l'inventaire commercial a été déménagé, tout comme un bien immobilier neuf dont l'inventaire commercial n'a pas encore été installé peuvent tout de même être évalués en fonction de leur potentiel commercial.

7.2 La cessation d'activité d'une entité opérationnelle et la suppression de tout ou partie de l'inventaire commercial sont susceptibles d'avoir un effet sur la valeur du bien immobilier. L'évaluateur devra donc indiquer la valeur du bien dans le cas où une ou plusieurs *hypothèses particulières* sont retenues et aussi dans le cas d'une situation identique. C'est souvent une nécessité lorsque l'évaluateur conseille un établissement de prêt quant à la valeur d'un *immeuble lié à une exploitation commerciale* à titre de garantie du prêt. Les différences obtenues suivant le cas considéré pourront par exemple refléter les coûts et le temps consacrés à l'achat et à l'installation de l'inventaire commercial, à l'obtention de nouvelles licences, à la désignation du personnel et à la réalisation du juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu.

7.3 Lorsque le bien immobilier est vide, cela peut être pris en compte dans l'*évaluation* comme suit :

> « Valeur vénale *[ou valeur locative de marché]* du bien immobilier vide compte tenu du potentiel commercial correspondant sous réserve des hypothèses particulières suivantes... *[qui doivent être clairement énoncées]*. »

8 Répartition

8.1 La répartition est également désignée sous le nom d'allocation de valeur dans le paragraphe 80 IVS 102 Bases de valeur. L'évaluateur pourra être appelé à fournir une répartition indicative d'une *évaluation* ou d'un prix de transaction pour :

- l'analyse en tant qu'élément de comparaison ;
- l'inclusion dans des *états financiers* conformément aux normes comptables applicables ;
- les prêts garantis ;
- des fins fiscales.

8.2 Toute répartition de la *valeur vénale* portera généralement sur :

- les terrains et constructions reflétant le potentiel commercial,
- l'inventaire commercial.

8.3 Au moment de tenir compte de la répartition d'un prix de transaction, notamment lorsque la vente s'effectue par le biais d'un transfert d'actions dans une société à responsabilité limitée, l'évaluateur devrait faire preuve de prudence, car la transaction pourra, outre les éléments énumérés au paragraphe 8.2, refléter ce qui suit :

- les *stocks*, les consommables et la trésorerie ;
- les *actifs incorporels* ;
- les éléments de passif comme les salaires, les taxes, les dettes, etc.

8.4 Les répartitions à des fins fiscales doivent être conformes à la législation spécifique et ne relèvent pas du cadre de la présente VPGA.

9 Évaluation à des fins d'investissement

9.1 La méthode fondamentale applicable à l'*évaluation* d'un *immeuble lié à une exploitation commerciale* à des fins d'investissement est la même que pour n'importe quelle autre catégorie de bien immobilier. Lorsque l'investissement concerne un portefeuille ou un groupe de biens immobiliers, l'application VPGA 9 s'applique.

9.2 Pour évaluer un *immeuble lié à une exploitation commerciale* à des fins d'investissement, l'évaluateur doit estimer le juste chiffre d'affaires susceptible d'être maintenu et le juste bénéfice d'exploitation susceptible d'être maintenu conformément aux dispositions du paragraphe 3.1. Il est également nécessaire d'évaluer la *valeur locative de marché* du bien immobilier de façon à déterminer la sécurité du flux de revenu ainsi que le potentiel de croissance. Le montant du loyer payable et le réajustement du loyer seront déterminés par les modalités du bail existant ou proposé.

9.3 Le taux de rendement adopté pour les *évaluations* à des fins d'investissement diffère de celui s'appliquant aux *évaluations* de biens immobiliers libres de toute occupation. Le taux de rendement des investissements sera généralement déterminé par les transactions portant

sur des investissements dans des *immeubles liés à une exploitation commerciale* similaires. Du fait des différentes caractéristiques des *immeubles liés à une exploitation commerciale* et du large éventail des conditions de bail, il est évidemment essentiel d'analyser les transactions comparables avec le plus grand soin.

9.4 En fonction des circonstances de l'*évaluation*, l'évaluateur tiendra compte des accessoires fixes d'exploitation appartenant au propriétaire, ainsi que de l'inventaire commercial, ce dernier étant fréquemment la propriété du locataire exploitant. Le cas échéant, l'évaluateur devrait examiner, consigner et souligner l'importance de l'inventaire commercial pour le potentiel commercial et la valeur du bien immobilier, ainsi que toute *hypothèse* formulée à ce sujet. Les évaluateurs peuvent être amenés à considérer le contexte sous-jacent de l'*évaluation* des biens immobiliers libres de toute occupation comme élément de preuve pour étayer leurs conclusions d'*évaluation*. Cependant, s'ils supposent dans leurs calculs que les biens immobiliers seront libres de toute occupation à un moment donné, par exemple à l'expiration du bail, ils doivent également tenir compte de l'inventaire commercial.

10 Questions juridiques et réglementaires, y compris l'ESG

10.1 De nombreux *immeubles liés à une exploitation commerciale* nécessitent des licences, des autorisations et d'autres preuves certifiées attestant du respect des exigences légales et réglementaires pour leur exploitation. L'absence de ces éléments peut avoir une incidence sur le potentiel commercial du bien. Certaines de ces exigences peuvent être spécifiques à l'activité en cours, tandis que d'autres correspondent à des attentes du marché pour ce type de bien et/ou de secteur. Les évaluateurs doivent évaluer et consigner leurs *hypothèses* ainsi que toute *hypothèse particulière* pertinente liée à ces aspects, en veillant à distinguer les exigences personnelles et professionnelles de celles attendues par le marché.

10.2 À l'échelle mondiale, les utilisateurs de *biens immobiliers* sont soumis à des exigences légales, réglementaires et de marché de plus en plus strictes en matière d'exploitation durable. Ces exigences sont associées à des obligations liées aux critères *ESG*. En complément des exigences d'évaluation en matière de *durabilité* et d'*ESG* figurant dans les normes **VPS 1**, **VPS 4** et **VPS 6**, ainsi que des conseils donnés dans la VPGA 8, une attention particulière peut être nécessaire pour les *immeubles liés à une exploitation commerciale*, car ils sont souvent évalués de manière plus explicite en fonction des revenus et coûts opérationnels et en capital. Cependant, les évaluateurs doivent veiller à bien distinguer les engagements et exigences en matière de *durabilité* et d'*ESG* propres à un exploitant ou une entreprise, de ceux qui sont liés au bien immobilier en tant que tel sur le marché concerné.

VPGA 5 Évaluation d'installations techniques et d'équipements (y compris les infrastructures)

1 Champ d'application

1.1 Les recommandations ci-après donnent des informations supplémentaires sur l'*évaluation* des *installations techniques et équipements* et l'application pratique de l'IVS 300 Installations techniques, équipements et infrastructures.

2 Contexte

2.1 Les *installations techniques et équipements* sont désignés par différents termes dans le monde, notamment installations, machines ou *biens personnels*. Les *installations techniques et équipements* présentent certaines caractéristiques qui influencent leur classification, leur mesure et leur *évaluation*.

2.2 Les *installations techniques et équipements* se répartissent dans quatre grands catégories.

a Installations/machines

Cela peut inclure des machines individuelles ou séparables intégrées à un processus, une chaîne de production, un commerce ou une entreprise (par exemple des machines-outils, des équipements d'emballage et de stockage), ainsi que des actifs utilisés de manière autonome (tels que des véhicules, des chemins de fer, des navires ou des avions).

b Installations liées aux processus de production

Des actifs configurables pour opérer dans le cadre d'un processus de production spécifique. Une part importante du coût global de construction de ces installations peut être attribuée à des éléments tels que la conception, la mise en service, les travaux de génie civil et l'installation.

c Infrastructure

Un ensemble d'actifs, de systèmes et d'installations dédiés à un processus de production spécifique ; cela peut inclure une quantité importante d'équipements variés, d'ouvrages de génie civil, d'aménagements fonciers et de structures.

d Équipements

Un terme englobant pour d'autres actifs tels que des machines diverses ou auxiliaires, des outils (y compris moules, gabarits et matrices), des aménagements, du mobilier et des équipements d'ameublement, des accessoires fixes d'exploitation et des pièces de rechange (qui peuvent également être reconnues séparément en tant qu'inventaire).

2.3 Les frontières entre ces trois catégories ne sont pas toujours faciles à établir et les critères employés peuvent varier en fonction du marché sur lequel les actifs sont utilisés, de l'*objectif de l'évaluation* et des standards comptables nationaux et internationaux applicables.

2.4 Les *installations techniques et équipements* peuvent également être fixés partiellement ou totalement à une propriété immobilière ou être amovibles/déplaçables. L'étendue et la complexité de l'installation et de sa fixation varieront en fonction de la nature des *installations techniques et équipements*, ce qui peut influencer de manière significative le résultat de l'*évaluation*. L'évaluateur doit également prendre en compte les exigences du propriétaire ou du bailleur, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur. Les *installations techniques et équipements* fixés à un bien immobilier peuvent inclure des aménagements et des agencements intégrés ; toutefois, il est essentiel de clarifier ce qui peut être considéré comme des « améliorations locatives » potentielles. En outre, l'évaluateur doit préciser l'emplacement physique des *installations techniques et équipements* à évaluer. Les actifs situés dans des locaux *tiers*, dans des emplacements éloignés, ou encore les actifs mobiles, peuvent nécessiter une analyse plus approfondie ou des ajustements dans le cadre de l'*évaluation*.

2.5 Même si les *actifs incorporels* (voir la norme VPGA 6) ne relèvent pas de la définition des *installations techniques et équipements*, ces deux catégories d'actifs fonctionnent souvent ensemble, ce qui peut avoir une incidence sur leurs valeurs séparées et composites. Dans ce cas, l'évaluateur devrait établir les *hypothèses* appropriées à cet égard (de préférence au moment d'accepter la mission) et avant de communiquer une *évaluation*. Les évaluateurs devraient également avoir conscience que la définition des *actifs incorporels* peut varier en fonction des lois, des pratiques locales et des standards comptables. Il convient de procéder avec prudence lorsque les actifs sont des *installations techniques et des équipements* qui sont intégrés ou rattachés à des actifs incorporels, tels que les fonds commerciaux, licences, logiciels, autorisations, flux de rentrées, redevances et autre propriété intellectuelle.

2.6 Le statut de propriété du bien immobilier où sont situés les *installations techniques et équipements* peut influencer l'*évaluation*. Dans la mesure du possible, l'évaluateur doit obtenir des précisions sur ce statut afin d'identifier les conditions ou exigences spécifiques du bail susceptibles d'affecter le résultat de l'*évaluation*.

2.7 Parfois, les éléments peuvent être grevés de droits de *tiers*, par exemple, dans le cadre d'accords de crédit ou de contrats de crédit-bail (voir la section 6 ci-après). L'évaluateur devrait dans ce cas être particulièrement prudent et demander conseil au client et à ses conseillers sur le traitement à accorder à ces actifs, lequel peut varier en fonction des lois concernées, y compris les lois nationales et infranationales. Une *hypothèse particulière* peut être requise. Elle sera convenue par écrit au début de la mission et sera émise dans le rapport d'*évaluation*.

3 Installations techniques et équipements inclus dans l'évaluation des biens immobiliers

3.1 Les *installations techniques et équipements* qui assurent des services à un ou plusieurs bâtiments sont généralement intégrés à la valeur de l'intérêt relatif à la propriété immobilière. Dans le cadre d'une *évaluation* conjointe des *installations techniques et équipements* et des biens immobiliers, il est essentiel que les deux évaluateurs collaborent pour éviter toute duplication ou omission d'actifs. Voici quelques exemples :

- les équipements servant à l'approvisionnement en gaz, électricité, eau, drainage, protection incendie, sécurité, chauffage, eau chaude et climatisation,
- les structures ou aménagements, comme les mezzanines, cheminées, abris d'installations et voies ferrées,
- les améliorations foncières et infrastructures du site, notamment les routes et parkings.

3.2 Les exceptions à ce principe général sont les suivantes :

- lorsque les services ou structures sont spécifiques à un processus au sein du bâtiment, tels que les salles blanches, les systèmes de contrôle climatique spécialisés, les générateurs de secours ou les structures dédiées à supporter ou permettre l'accès à des *installations techniques et équipements* de processus spécifiques,
- lorsque l'*évaluation* est requise à des fins fiscales ou pour la dépréciation comptable (voir VPGA 1), auquel cas le client peut demander une *évaluation* séparée pour certaines installations de services de bâtiment ou équipements connexes.

4 Visites, investigations et dossiers

4.1 En raison de la diversité des *installations techniques et équipements*, les *visites* physiques jouent un rôle crucial dans la phase de collecte d'informations d'une *évaluation*.

4.2 Les *visites* physiques permettent à l'évaluateur de vérifier des éléments clés susceptibles d'influencer l'*évaluation* des *installations techniques et équipements*. Il peut s'agir de confirmer l'existence physique des actifs, leur état de fonctionnement, leur condition, leur utilisation et leur environnement opérationnel. Bien que des données *tierces*, comme des rapports techniques, des vérifications externes ou des états financiers, puissent être utilisées pour l'évaluation, une *visite* physique indépendante, qu'elle couvre l'ensemble des actifs ou un échantillon représentatif, offre un niveau supplémentaire de fiabilité pour l'*évaluation des installations techniques et équipements*. L'évaluateur doit s'abstenir de formuler des commentaires sur des aspects des actifs qui dépassent ses compétences (par exemple, leur état technique) et doit préciser de manière explicite l'étendue de la *visite* effectuée ainsi que les éventuelles limites associées.

4.3 Les conditions de *visite* énoncées à la section **VPS 4** sont, pour la plupart, applicables aux *installations techniques et équipements*. Si la visite de l'ensemble des actifs n'est pas réalisable, un échantillon représentatif doit être défini en accord avec le client, et toutes les limites doivent être clairement précisées dans le contrat et les livrables.

4.4 Toute *évaluation* effectuée sans *visite* physique serait intrinsèquement limitée par la quantité et la précision des données disponibles, et pourrait ne pas convenir à tous les *objectifs* d'*évaluation*. L'évaluateur doit veiller à ce que le client soit pleinement informé de ces limites.

5 Installations techniques et équipements et autres types d'actifs

5.1 Il est essentiel de prendre en compte les interactions possibles entre les *installations techniques et équipements* et les autres catégories d'actifs, notamment lorsque l'*évaluation des installations techniques et équipements* s'inscrit dans un cadre plus large impliquant d'autres spécialisations en *évaluation*. Une communication ouverte entre l'évaluateur et les autres évaluateurs est cruciale pour éviter les omissions ou les doublons, tout en garantissant une cohérence dans les données d'entrée et les *hypothèses* clés utilisées pour l'*évaluation*.

5.2 Dans certains cas, l'évaluation des *installations techniques et équipements* peut nécessiter la collaboration d'autres spécialistes en *évaluation*, par exemple :

- Les évaluateurs immobiliers : les conditions des baux immobiliers (telles que les dates de résiliation ou les exigences en matière de restitution) devraient être prises en compte, car elles peuvent influencer la valeur des actifs, notamment si l'évaluation est réalisée en vue d'un retrait ou d'un déplacement. Les évaluateurs fiscaux : une coordination étroite avec les évaluateurs immobiliers peut être nécessaire pour garantir une identification et une allocation précises des valeurs entre les différentes catégories d'actifs.
- Les évaluateurs d'entreprises : les *évaluations* d'entreprises fournissent généralement une indication de la valeur maximale qui pourrait être attribuée aux *installations techniques et équipements* lorsqu'ils sont intégrés dans une entreprise.

5.3 L'*évaluation* des infrastructures peut être réalisée par des évaluateurs d'*installations techniques et équipements*, de biens immobiliers ou d'entreprises, en combinant différentes méthodes d'approche. L'évaluateur doit s'efforcer de bien comprendre l'*objectif* global de l'*évaluation* et de vérifier si d'autres évaluateurs ont été mandatés par le client, afin d'éviter toute omission ou redondance dans l'évaluation des actifs.

6 Installations techniques et équipements faisant l'objet d'accords de financement, de contrats de crédit-bail et de conventions accessoires

6.1 Les *installations techniques et équipements* font souvent l'objet d'accords de financement ou de contrats de crédit-bail, , allant de simples accords de location/achat à des accords de financement transfrontaliers complexes. L'évaluateur doit donc déterminer la base à prendre en compte pour l'établissement du rapport et toutes les *hypothèses particulières* nécessaires au début de la mission, ou convenir d'*hypothèses* et documenter ces dernières au fur et à mesure de celle-ci. Les conditions de tout accord de location-vente/

financement, les parties prenantes et les conditions commerciales environnantes devront notamment être prises en compte, ce qui pourrait conduire l'évaluateur à consulter d'autres conseillers à ce sujet.

6.2 Les *normes comptables internationales* et nationales, ainsi que les règles établies par les organismes de réglementation des prêts concernant le traitement des actifs loués/financés sont régulièrement soumises à révision ou modification. L'évaluateur devrait donc clairement déterminer la base et l'étendue de son travail par rapport auxdites règles et normes, afin de s'assurer que les conseils en *évaluation* qui en résulteront seront pertinents et adaptés.

6.3 Dans certains cas, il peut être demandé aux évaluateurs des *installations techniques et équipements* de fournir des orientations sur la valeur potentielle d'un actif à une date future. Cette évaluation, appelée « valeur future » ou « valeur résiduelle », doit être réalisée conformément à la VPS 2. Lors de l'élaboration de conseils sur la valeur future, il est possible de prendre en compte des éléments tels que les données et tendances actuelles et historiques du marché, les facteurs macroéconomiques, l'obsolescence, ainsi que l'utilisation et l'entretien de l'actif. Cependant, ces conseils sont nécessairement limités aux données disponibles à la *date d'évaluation*, ce qui rend impossible de fournir une estimation de valeur future avec une précision garantie. Il est donc essentiel que les évaluateurs précisent clairement cette limitation lors de la préparation des *termes du contrat*.

7 Considérations clés

Base de valeur

7.1 Lors de l'évaluation des *installations techniques et équipements* selon le principe de la *valeur vénale*, l'évaluateur doit, aux termes de la section 2 VPS 4, confirmer le principe de valeur. Il peut s'agir des actifs qui resteront sur leur lieu d'utilisation (in situ), ou qui sont évalués en vue de leur retrait (ex situ).

7.2 L'*évaluation* peut être soumise à certaines *hypothèses particulières* (telles que définies dans la section 10 VPS 2) ; celles-ci **doivent** être convenues avec le client et clairement énoncées dans toute la *documentation* de la mission et les livrables.

Hypothèses pour l'évaluation

7.3 D'autres *hypothèses* peuvent également être requises, selon l'*objectif de l'évaluation*. Ces hypothèses devraient être clairement indiquées dans le rapport d*évaluation* et peuvent inclure les éléments suivants :

- Les *évaluations* in situ peuvent supposer que les *installations techniques et équipements* sont évalués pour une utilisation continue dans le cadre d'une activité en cours (avec une rentabilité présumée).
- Les *évaluations* ex situ peuvent supposer la méthode de vente, comme une vente aux enchères publiques, un appel d'offres ou une vente de gré à gré.

- Les *installations techniques et équipements* peuvent être évalués sur une *base de valeur* différente, conformément à la norme IVS 300. L'évaluateur doit comprendre et expliciter le lien conceptuel entre la *valeur vénale*, telle que définie dans les normes internationales du Red Book, et d'autres *bases de valeur*.
- Les *évaluations* peuvent exclure toute référence aux problématiques environnementales ou aux contraintes associées.
- En l'absence d'une expertise technique détaillée, l'évaluateur peut supposer que l'état de l'actif est proportionnel à son âge et à son utilisation.
- Les *installations techniques et équipements* sont considérés comme pleinement détenus, libres de toute charge ou de tout privilège de *tiers*.
- Toute restriction concernant le mode de mise en vente (par ex., lorsque les conditions de bail interdisent la vente aux enchères, l'accès).
- Les coûts estimés liés à la vente, à l'enlèvement, à la remise en état, ainsi qu'aux exigences réglementaires et contractuelles, peuvent être intégrés dans l'*évaluation* si nécessaire.

Période de commercialisation

7.4 Les *évaluations* reposent généralement sur l'*hypothèse* que l'actif sera vendu après une période de commercialisation raisonnable, sauf indication contraire explicite. Toutefois, dans certaines situations, des contraintes peuvent imposer de tenir compte d'une période de commercialisation limitée ou restreinte. Cela peut se produire si un actif complémentaire, tel qu'un bâtiment hébergeant les actifs considérés ou des services essentiels à leur fonctionnement, n'est pas disponible pendant la durée nécessaire pour permettre une commercialisation adéquate. Dans de tels cas, l'évaluateur doit clairement indiquer cette *hypothèse particulière* dans tous les *documents* contractuels et les livrables liés à la mission (voir section 10 VPS 2).

Collecte d'informations

7.5 Pour réaliser une *évaluation*, l'évaluateur devra disposer de certaines informations essentielles sur l'actif, telles que le type d'actif, son cahier des charges, sa localisation, sa capacité, son état opérationnel ou ses performances, son utilisation, son âge, son état actuel et sa durée de vie utile restante estimée. Si l'actif est évalué dans le cadre d'une activité en cours, des informations complémentaires peuvent être nécessaires pour appréhender le fonctionnement global de l'entreprise ainsi que le positionnement de celle-ci par rapport aux autres acteurs du marché.

7.6 Pour aider l'évaluateur à mieux comprendre les actifs et/ou passifs liés aux *installations techniques et équipements*, il doit disposer, si possible, des informations suivantes :

- caractéristiques techniques,
- *évaluations* récentes,
- rapports d'état ou études techniques,

- accords de crédit et contrats de location,
- registre des immobilisations,
- plans d'investissement (incluant les dépenses en capital récentes et prévues),
- politiques d'entretien, de rénovation et de mise hors service
- plans du site, schémas de production et diagrammes de flux des processus,
- données opérationnelles, notamment la capacité de production et son utilisation.

7.7 La quantité et la précision des informations disponibles peuvent différer selon chaque *évaluation*. Il est important de s'accorder avec le client sur ces éléments lors du processus de mission et de les mentionner explicitement dans le rapport d'*évaluation*.

Autres points à prendre en compte dans l'évaluation

7.8 Dans certaines situations, des facteurs afférents à d'autres catégories d'actifs (tels que les terrains et constructions) peuvent avoir une incidence sur l'*évaluation des installations techniques et équipements*. C'est notamment le cas lorsque le bien, occupé dans le cadre d'un bail à court terme, fait l'objet de propositions de redéveloppement ou lorsque les installations techniques doivent être décontaminées avant enlèvement en raison de la pollution du terrain. Ces éléments doivent être abordés avec le client et intégrés dans tous les livrables.

8 Mesures réglementaires

8.1 Les *évaluations* des *installations techniques et équipements* devraient tenir compte de facteurs macroéconomiques plus larges, notamment des aspects pertinents liés à la *durabilité* et aux questions *ESG* (environnementales, sociales et de gouvernance). Des exemples de questions *ESG* sont présentées dans l'Annexe de l'IVS 104 Données et entrées. Par ailleurs, certains secteurs d'activité sont soumis à des législations et réglementations spécifiques. Le non-respect de ces obligations peut avoir une incidence significative sur la valeur des actifs. Même si les évaluateurs ne devraient pas être considérés comme des experts en matière de réglementation, ils sont tenus d'avoir une bonne appréciation des facteurs réglementaires liés à l'actif considéré.

8.2 L'évaluateur doit échanger avec le client et/ou les conseillers concernés afin de mieux appréhender l'impact potentiel sur les valeurs et d'intégrer les détails pertinents dans le livrable.

9 Méthodes et modalités d'évaluation

9.1 Dans le cadre de l'*évaluation* d'*installations techniques et équipements*, quatre principales méthodes d'*évaluation* peuvent être distinguées. Il s'agit de :

- la *méthode par comparaison*,
- la *méthode par le revenu*,
- la *méthode par le coût*.

9.2 La ou les méthodes d'*évaluation* adoptées peuvent varier en fonction de la nature de l'actif à évaluer. La *méthode par comparaison* est généralement privilégiée. Cependant, en l'absence de données de marché suffisantes (par exemple pour l'*évaluation* d'actifs spécialisés ou sur mesure), il peut être pertinent d'envisager la méthode *par le revenu* ou *par le coût*. La *méthode par le revenu* est principalement utilisée pour l'*évaluation* d'actifs générant un flux de revenus spécifique, tels que les navires, les avions ou les installations industrielles. L'évaluateur devrait considérer toutes les méthodes d'*évaluation* . Dans certains cas, l'évaluateur peut appliquer une combinaison des méthodes *par comparaison*, *par le revenu* et *par le coût* afin de parvenir à une conclusion.

Méthode par comparaison

9.3 La *méthode par comparaison* procure une indication de la valeur par la comparaison de l'actif avec des actifs identiques ou comparables (c'est-à-dire similaires) pour lesquels on dispose d'informations sur le prix.

9.4 Dans la *méthode par comparaison*, trois approches sont reconnues :

a la correspondance directe,

b la correspondance comparable avec ajustement, par exemple sur des critères tels que la capacité ou le modèle,

c l'analyse des données de marché, incluant des techniques comme la régression ou la dérivation du profil de valeur.

9.5 D'autres éléments doivent être pris en considération :

a Le marché des actifs est-il mondial ou national ? Le marché est-il ouvert et transparent ? Les actifs sont-ils échangés régulièrement ?

b Le prix de vente reflète-t-il réellement le prix final convenu, ou est-il négocié ?

c Quel est le contexte des preuves de vente ? Les deux parties étaient-elles consentantes ou sous une forme de contrainte ?

d Comment les données du marché se comparent-elles ? Il convient de tenir compte des valeurs moyennes et médianes, tout en restant vigilant face aux valeurs extrêmes, qu'elles soient élevées ou basses.

e Comment les données du marché se comparent-elles à l'actif considéré ? Quelles caractéristiques diffèrent entre les données de marché et l'actif considéré, et comment ajuster le prix de vente pour une meilleure correspondance ?

f L'évaluation concerne-t-elle un grand volume d'actifs ? Dans ce cas, il peut être nécessaire d'évaluer l'incidence potentielle d'une « saturation » du marché sur les valeurs.

Il peut être utile de consulter l'édition actuelle du guide de la RICS intitulé Preuves comparables en évaluation immobilière.

Méthode par le revenu

9.6 La *méthode par le revenu* permet d'estimer la valeur d'un actif en convertissant ses flux de trésorerie futurs en une valeur actuelle équivalente, à l'aide d'un taux de rendement approprié correspondant aux attentes d'un investisseur lors de l'acquisition de l'actif. Selon cette méthode, la valeur d'un actif est déterminée en fonction des revenus qu'il génère, des flux de trésorerie qu'il produit ou des économies de coûts qu'il permet de réaliser. Il est souvent difficile d'appliquer ou d'attribuer la *méthode par le revenu* à des actifs individuels. Son utilisation reste généralement exceptionnelle pour les actifs corporels, tels que les *installations techniques et équipements*, et toute application devra souvent s'aligner sur les paramètres et méthodologies adoptés par d'autres spécialités d'*évaluation* (voir VPGA 3).

Méthode par le coût

9.7 La *méthode par le coût* procure une indication de la valeur en partant du principe économique qu'un acheteur ne paiera pas davantage pour un actif que le coût d'acquisition d'un actif ayant la même utilité, que ce soit par l'achat ou la construction, à moins que cela n'implique des délais, des inconvénients, des risques ou d'autres contraintes excessives. Cette méthode consiste à fournir une indication de la valeur en calculant le coût de remplacement brut actuel d'un actif, tout en appliquant des déductions pour refléter la détérioration physique et d'autres formes de d'obsolescence pertinentes.

9.8 Elle est généralement utilisée lorsque le marché de l'actif considéré est inactif, c'est-à-dire qu'il n'existe pas de données fiables ou récentes sur des transactions comparables pouvant être utilisées à des fins d'*évaluation*.

9.9 La *méthode par le coût* est parfois alignée sur la méthode du *coût de remplacement net* (voir la méthode d'évaluation du coût de remplacement net pour l'information financière établie par la RICS). Selon cette méthodologie, la dépréciation correspond à la réduction ou à l'ajustement du coût d'un actif moderne équivalent, afin de tenir compte de l'état physique, de l'utilité, ainsi que des obsolescences ou dégradations spécifiques affectant l'actif considéré. Il est important de noter que la dépréciation, dans ce contexte, diffère de celle utilisée dans les rapports financiers, où elle relève principalement d'un processus comptable.

9.10 Lors de l'évaluation des *installations techniques et équipements*, les éléments suivants doivent être pris en compte :

- Déterminer le coût brut actuel de remplacement sur la base des données de marché est privilégié, lorsqu'elles sont disponibles. Cependant, des informations sur les coûts historiques ajustées pour tenir compte de l'évolution des coûts depuis l'acquisition (connues sous le nom de coût de reproduction) peuvent également être utilisées. Les données du marché reflètent généralement l'actif moderne équivalent, ce qui peut diverger du coût de reproduction.
- L'évaluateur doit vérifier avec soin l'exactitude des données historiques fournies. Les coûts historiques peuvent inclure des éléments spécifiques, tels que les coûts d'occasion, de cession, des remises ou encore les *évaluations* antérieures. Ces facteurs peuvent influencer le résultat final de l'*évaluation* et doivent être pris en compte. Les actifs plus anciens,

soumis à une inflation significative des coûts, ne se prêtent pas toujours à une *évaluation* fiable sur la base du coût de reproduction.

- Les informations sur les actifs doivent être suffisamment détaillées pour permettre leur identification précise et la confirmation de leur existence physique.
- Une analyse comparative entre l'actif considéré et un actif moderne équivalent est essentielle pour garantir la pertinence et la précision de l'évaluation.
- Les *installations techniques et équipements* peuvent inclure des actifs en cours de construction (également appelés « en cours de construction »), correspondant à toute catégorie d'*installations techniques et équipements* dont la construction n'est pas encore terminée. Lors de l'*évaluation*, il est essentiel de déterminer si l'actif sera encore nécessaire à l'avenir et, par conséquent, de justifier sa conservation à son coût actuel déclaré.
- L'évaluateur doit effectuer, autant que possible, une analyse comparative des données du marché et évaluer chaque paramètre et *hypothèse* utilisés, afin de garantir une *évaluation* indépendante et objective.
- Dans certains cas, il peut être pertinent de s'appuyer sur d'autres approches ou analyses d'*évaluation* pour identifier des facteurs macroéconomiques non intégrés dans la *méthode par le coût*. Cela est particulièrement pertinent lorsque les actifs sont évalués dans le cadre d'une entreprise. Enfin, si la valeur globale de l'entreprise ne justifie pas l'*évaluation des installations techniques et équipements*, cela peut révéler la nécessité d'un ajustement pour obsolescence économique.

VPGA 6 Évaluation d'actifs incorporels

1 Champ d'application

1.1 Les recommandations ci-après contiennent des observations supplémentaires relatives à l'*évaluation* des *actifs incorporels* et à l'application pratique de la norme IVS 210 Actifs incorporels.

1.2 Cette norme IVS traite de l'*évaluation* des *actifs incorporels* impliqués dans les regroupements d'entreprise et les acquisitions d'un ensemble d'actifs, les ventes d'entreprises ou de parties d'entreprises, et les achats et les ventes d'*actifs incorporels*.

2 Introduction

2.1 Un *actif incorporel* est un actif non monétaire caractérisé par ses propriétés économiques. Tout en n'ayant pas de réalité physique, il confère à son propriétaire des droits et/ou des avantages économiques.

2.2 Il s'agit donc d'un actif capable d'être séparé de son entité commerciale pour être vendu, cédé, concédé sous licence, loué ou échangé seul ou avec un actif ou un passif connexe, ou en association avec un contrat. Tout *actif incorporel* non identifiable issu de droits contractuels ou légaux, que ces derniers puissent être séparés ou non de l'entité, ou associé à d'autres droits et obligations, relève généralement de la notion de *fonds commercial* ou « goodwill ».

2.3 Principales catégories d'*actifs incorporels* :

- actifs liés à la commercialisation : généralement associés à la commercialisation ou la promotion des produits ou services d'une société (marques, dénominations commerciales, présentations commerciales, noms de domaine, titres de journaux) et principalement utilisés à cet effet ;
- actifs liés au client ou au fournisseur : découlent des relations ou des contacts avec les clients et les fournisseurs ; utilisés dans le cadre des services de développement, d'approvisionnement, de gestion et de maintenance destinés aux clients d'une société (listes de clients, carnet de commande ou de production, contrats conclus avec les clients et relations connexes, relations non contractuelles avec les clients) ;
- actifs liés au domaine artistique : découlent de produits ou services artistiques protégés par un droit contractuel ou légal (droit d'auteur et de dessins), et donnent lieu à des avantages tels que des redevances liées à des œuvres artistiques (pièces, opéras, ballets, livres, magazines, journaux, œuvres musicales, images, photographies, vidéos, films, programmes télévisés) ;

- actifs liés aux technologies : représentent la valeur des innovations ou avancées technologiques, et peuvent découler de droits non contractuels permettant l'utilisation de technologies, ou être protégés par des droits contractuels ou légaux (technologies brevetées, logiciels, technologies non brevetées, bases de données, secrets commerciaux, projets de recherche et développement en cours, procédés de fabrication et savoir-faire) ;
- actifs incorporels fondés sur des contrats représentent la valeur des droits découlant d'arrangements contractuels (accords de non-concurrence, accords de licence, de redevance et de moratoire ; contrats de publicité, de construction, de gestion, de service ou d'approvisionnement ; permis de construire ; contrats de franchise ; droits d'exploitation et de diffusion ; droits d'utilisation contractuels autres que ceux expressément classifiés ou considérés comme des actifs corporels ; contrats de service après-vente ; et contrats de travail).

2.4 *Actif incorporel* majeur, le *fonds commercial* se définit comme les avantages économiques futurs découlant d'une entreprise, d'une participation dans une entreprise ou de l'utilisation d'un groupe d'actifs non séparables. Parmi les avantages apportés par le *fonds commercial* figurent les synergies à l'issue d'un regroupement d'entreprises. En voici quelques exemples :

- les économies d'échelle qui ne sont pas reflétées dans la valeur d'autres actifs ;
- les perspectives de croissance telles que l'expansion vers de nouveaux marchés ;
- le capital organisationnel tel que les bénéfices tirés d'une équipe constituée.

Le fonds commercial correspond généralement au montant restant après déduction de la valeur de tous les autres actifs séparables et identifiables de la valeur globale de l'entreprise. Cette définition est couramment utilisée à des fins comptables.

2.5 Les *actifs incorporels* se différencient les uns des autres par leurs caractéristiques (détention, fonction, position sur le marché et image). Les entreprises possédant des marques fortes ont tendance à se négocier à un prix supérieur à celui de leurs concurrents moins reconnus ou non marqués, mettant en évidence la valeur de leur *actif incorporel*. En outre, bien que des *actifs incorporels* relevant de la même catégorie aient forcément des caractéristiques communes, ils présenteront également des caractéristiques qui les différencieront les uns des autres.

2.6 Il est important que l'évaluateur participe régulièrement à l'*évaluation d'actifs incorporels*, car une connaissance pratique des facteurs ayant une incidence sur l'investissement dans un bien immobilier donné est absolument nécessaire (voir la section 2 PS 2).

3 Termes du contrat

3.1 L'éventail des connaissances des clients en matière d'*évaluation* peut varier considérablement, certains ayant une connaissance approfondie des droits afférents aux *actifs incorporels* et de l'évaluation de ces actifs tandis que d'autres ignorent tout des termes employés et des concepts appliqués par les évaluateurs d'*actifs incorporels*.

3.2 Les *termes du contrat* **doivent** être compris et acceptés par l'évaluateur et le client avant le début de la mission (VPS 1). Il convient d'identifier tous les actifs contributifs ou supplémentaires et d'en tenir compte dans l'analyse de l'*évaluation*. Un actif est dit contributif s'il est utilisé conjointement avec l'actif considéré pour générer des flux de trésorerie. En cas d'exclusion d'actifs contributifs, il convient de préciser s'il s'agit d'évaluer l'actif incorporel principal séparément.

3.3 Dans certaines situations, il peut arriver que le droit lié à l'actif à évaluer soit partagé avec d'autres, auquel cas il conviendra d'en faire clairement mention.

3.4 L'évaluateur **doit** définir des *termes de contrat* qui tiennent compte des conditions minimales énoncées dans la norme VPS 1.

4 Concepts d'évaluation

4.1 Il est important de comprendre la raison pour laquelle un évaluateur est chargé de réaliser une *évaluation d'actifs incorporels*, les objectifs visés pouvant être divers et variés. Voici quelques exemples : information financière, obligations fiscales, missions réalisées dans le service public, transactions et introductions en bourse, financements bancaires, attestations d'équité, insolvabilité et procédure collective ou revue de portefeuille. L'objectif de l'évaluation renverra à différents concepts de valeur, certains régis par le droit et la jurisprudence, et d'autres par les normes nationales et internationales adoptées par les professionnels de l'*évaluation*.

4.2 Les bases de valeur généralement adoptées pour ce type d'*évaluation* (toutes ne sont pas reconnues par les IVS ou les normes internationales du Red Book) incluent des définitions issues de l'IFRS telles que la *juste valeur*, la juste *valeur vénale* et la *valeur vénale* (se référer à la norme VPS 2). De plus, les évaluateurs devraient également respecter les exigences de la section 1 PS 1, en cas d'*évaluation* écrite.

4.3 Les *évaluations* réalisées sur un même actif peuvent être différentes selon les règles et les pratiques adoptées qui dépendent du concept retenu. Par exemple, au vu des règles établies en matière d'*évaluation* fiscale du capital, une autorité fiscale pourrait envisager l'*évaluation* sous un angle différent de celui qu'une partie à un litige, un partenaire dans le cadre d'une fusion ou un *acquéreur de convenance* adopterait.

4.4 Exception faite des situations dans lesquelles des indices sérieux indiquent que cela n'est pas le cas, l'*évaluation* sera préparée sur la base du principe dit « de continuité d'exploitation ». Cependant, dans la plupart des cas les *actifs incorporels* n'ont pas une durée de vie économique restante qui s'étend indéfiniment. Dans certains cas, la durée de vie économique restante sera déterminée en fonction des prescriptions légales, ou aux termes de tout accord ou protocole pertinent régissant l'actif considéré.

4.5 Dans de nombreux cas, l'adoption de plusieurs méthodes d'*évaluation* peut s'avérer nécessaire, si possible, notamment lorsque les informations ou preuves fournies sont insuffisantes pour permettre à l'évaluateur de n'adopter qu'une seule méthode. Dans ce cas, l'évaluateur peut utiliser des méthodes supplémentaires pour mener à bien son *évaluation*

en indiquant les raisons de sa préférence pour la ou les modalités d'évaluation retenues. L'évaluateur devrait également envisager toutes les méthodes d'*évaluation* disponibles, et, en cas de rejet d'une méthode en particulier, devrait indiquer les raisons de ce choix.

5 Vérification préalable à l'évaluation

5.1 Conformément aux dispositions de la section 2 PS 2, l'évaluateur **doit** disposer des compétences nécessaires et être suffisamment qualifié pour pouvoir entreprendre l'*évaluation d'un actif incorporel*. L'évaluateur ne devrait jamais envisager de procéder à l'*évaluation* sans une bonne connaissance des questions suivantes :

- les droits des propriétaires du ou des actifs considérés ;
- l'historique du ou des actifs considérés, et les activités qui y sont associées ;
- selon le cas, la situation dans le secteur concerné, les perspectives économiques générales et les facteurs politiques.

5.2 Pour aider l'évaluateur à mieux comprendre l'actif ou les actifs considérés, il doit disposer, si possible, des informations suivantes :

- les derniers états financiers associés à l'actif considéré, et le détail des projections ou prévisions actuelles et antérieures ;
- une description et l'historique d'utilisation de l'actif considéré, ainsi que les protections juridiques et droits légaux y étant associés (en prenant soin de divulguer la mesure dans laquelle lesdits droits légaux ont été évalués) ;
- des informations concernant l'actif, accompagnées de pièces justificatives (par ex., enregistrements, demandes d'autorisations territoriales, stratégie marketing, recherche et développement techniques, documentation, conception graphique et manuels) ;
- les autres conventions accessoires ;
- le détail des activités précises utilisant l'*actif incorporel* ;
- les rapports d'*évaluation* antérieurs ;
- détails des transactions récentes impliquant l'entreprise/l'actif
- les produits négociés, maintenus ou développés par l'entreprise et les actifs incorporels ;
- l'identification de toute personne autorisée à utiliser les *actifs incorporels*, ou qui pourrait être ultérieurement autorisée à le faire ;
- les marchés d'intervention et les concurrents de la société, les obstacles à toute entrée sur ces marchés, les plans d'affaires et de commercialisation, la diligence raisonnable exercée ;
- le détail des licences, des alliances stratégiques et des coentreprises ;
- si des dispositions contractuelles sont susceptibles d'être cédées ou transférées selon tout accord de redevance ou relatif à un *actif incorporel* ;
- une liste des principaux fournisseurs et clients ;

- les objectifs, les développements ou les tendances prévues dans le secteur et leurs répercussions probables sur l'entreprise ou l'actif ;
- les règles comptables,
- une analyse des forces, faiblesses, opportunités et menaces (analyse SWOT) ;
- les principales conditions de marché (par ex., situation de monopole ou position dominante sur le marché, part de marché) ;
- les principaux projets de dépenses en capital (par ex., travaux de rénovation) ;
- la position occupée par les concurrents ;
- les tendances saisonnières ou cycliques ;
- les évolutions technologiques ayant une incidence sur l'actif ;
- la vulnérabilité de toute source de matières premières ou de tout contrat fournisseur ;
- si une acquisition ou une fusion récente a été pratiquée dans le secteur aux alentours de la *date d'évaluation*, et les critères appliqués ;
- des informations concernant la gestion de la recherche et du développement (accords de confidentialité, accords de sous-traitance, formation et incitations) ;
- s'il existe un inventaire des actifs de propriété intellectuelle prévoyant l'étendue de la détention des droits de propriété intellectuelle (DPI), et les intérêts de *tiers* (le cas échéant) ;
- l'examen de licences existantes pour l'actif ou des licences comparables délivrées pour des actifs similaires.

5.3 Dans la mesure du possible, l'évaluateur **doit** vérifier les faits et les informations utilisés au cours de l'*évaluation*, et effectuer des comparaisons concernant les données d'entrée utilisées(VPS 4).

5.4 La plupart des informations sur lesquelles l'évaluateur fondera son évaluation seront transmises par le ou les clients et pourraient ne pas être vérifiables. Le cas échéant, le rapport d'*évaluation* devrait en faire clairement mention.

6 Méthodes d'évaluation

6.1 Les trois principales méthodes d'*évaluation* reconnues peuvent s'appliquer à l'*évaluation* des actifs incorporels, à savoir :

- *la méthode par comparaison*
- *la méthode par le revenu* et
- *la méthode par le coût*.

6.2 Pour chaque méthode d'évaluation, il incombe à l'évaluateur de procéder à une estimation de la durée de vie utile restante de l'actif. Il peut s'agir d'une durée déterminée, limitée par un contrat ou par la durée de vie habituellement retenue dans le secteur d'activité

concerné, ou d'une durée indéterminée. L'estimation de la durée de vie utile de l'actif doit prendre en compte différents facteurs juridiques, techniques, économiques et fonctionnels. L'espérance de vie présumée d'un actif concédé sous licence pour une période donnée peut se voir raccourcie si un produit concurrent supérieur entre sur le marché avant l'expiration de la licence. Dans cette situation, l'évaluateur devra se baser sur l'estimation la plus réaliste de la durée de vie de l'actif plutôt que sur sa durée contractuelle.

Méthode par comparaison

6.3 Selon la *méthode par comparaison*, la valeur d'un *actif incorporel* est déterminée en référence à l'activité du marché (par exemple des transactions portant sur des actifs identiques ou similaires).

6.4 Dans le cadre de la *méthode par comparaison*, la valeur d'un actif est déterminée par référence aux ventes ou offres de biens identiques ou similaires et à l'activité du marché. Cependant, il est rarement possible de trouver des preuves de transactions impliquant des actifs identiques.

6.5 La *méthode par comparaison* utilise des données fondées sur l'historique des transactions opérées dans le secteur d'activité de l'actif considéré ou dans les secteurs d'activité connexes.

6.6 Dans certains secteurs d'activité, les actifs sont achetés et vendus conformément aux pratiques du marché, souvent, mais non exclusivement fondées sur les données ou pourcentages de chiffre d'affaires, et non directement sur les bénéfices. Il convient de s'assurer que les « pratiques du marché établies » sont toujours d'actualité compte tenu de l'évolution du contexte. Lorsque de telles pratiques de marché existent, il est nécessaire de les mettre en relation avec d'autres indicateurs de la valeur.

Méthode par le revenu

6.7 La *méthode par le revenu* compte plusieurs méthodes qui peuvent s'appliquer aux *actifs incorporels*. Lorsque cette méthode est appliquée (en utilisant, par exemple, la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (DCF)), la valeur d'un actif est déterminée par référence à la valeur actuelle des avantages économiques futurs tirés de cet actif. Ces avantages incluent les bénéfices, les économies de coûts, les déductions fiscales, et les produits tirés de sa cession.

6.8 Dans le cadre de l'*évaluation d'un actif incorporel*, la valeur de l'actif est déterminée en actualisant les flux de trésorerie attendus à leur valeur actuelle par application d'un taux d'actualisation qui prend en compte les risques associés à l'activité sous-jacente et à l'actif correspondant.

6.9 La *méthode par le revenu* inclut également des méthodes telles que la méthode d'exemption de redevances. Celle-ci est définie par l'IVS 210 Actifs incorporels comme étant « déterminée par référence à la valeur des redevances hypothétiques qui seraient économisées en possédant l'actif, plutôt qu'en obtenant auprès d'un tiers une licence pour l'utilisation de cet actif ».

6.10 Autre méthode pouvant être appliquée, la méthode des « bénéfices excédentaires multi périodes ». Cette méthode consiste à évaluer les avantages économiques d'un *actif incorporel* sur des périodes différentes en identifiant les flux de trésorerie associés à l'utilisation de l'actif et en déduisant une charge périodique reflétant un juste retour sur les actifs contributifs. Une charge pour le retour de nombreux actifs contributifs (dépréciation ou attrition) devrait également être prise en compte. Cette méthode est spécifiquement destinée au principal *actif incorporel* de toute entreprise.

6.11 Il existe d'autres *méthodes par le revenu* qui sont détaillées dans l'IVS 210 Immobilisations Incorporelles.

6.12 La *méthode par le revenu* est couramment utilisée pour l'*évaluation d'actifs incorporels*. Une compréhension approfondie des bénéfices économiques et comptables, de leur relevé historique et des prévisions faites en la matière est nécessaire dans chaque cas.

6.13 L'évaluation d'*actifs incorporels* et de droits de propriété intellectuelle repose sur des techniques permettant identifier les bénéfices spécifiquement associés à l'actif considéré, telles que la méthode de différenciation des bénéfices bruts, la méthode des bénéfices excédentaires, et la méthode d'exemption des redevances. Il convient d'avoir une bonne connaissance des bénéfices antérieurs et prévisibles.

6.14 Il est important de faire preuve de prudence lorsque plusieurs *méthodes par le revenu* sont employées simultanément pour évaluer divers *actifs incorporels*. Une vérification croisée spécifique est indispensable pour garantir la fiabilité de chaque analyse (voir la définition des charges liées aux actifs contributifs dans l'IVS 210 Immobilisations Incorporelles).

Méthode par le coût

6.15 Selon la *méthode par le coût*, la valeur d'un actif est déterminée par référence au coût de remplacement de cet actif par un actif similaire ou au coût de développement d'un actif similaire. Lorsque cette méthode est appliquée dans le cadre de l'*évaluation d'un actif incorporel*, il convient de prêter attention aux facteurs obsolescence, coût d'entretien et valeur temps de l'argent. Lorsque la *base de valeur* retenue pour l'*évaluation* est la *valeur vénale*, les indications d'obsolescence devraient être étayées par les données du marché. Cette méthode est utilisée pour certains actifs secondaires ou lorsqu'il n'existe pas de prévisions associées à l'actif. En pratique, la *méthode par le coût* est utilisée pour les logiciels acquis, les logiciels développés en interne et les équipes constituées.

7 Techniques d'actualisation des flux de trésorerie

7.1 Selon les techniques d'actualisation des flux de trésorerie (DCF), la valeur d'un actif est déterminée en convertissant les flux de trésorerie futurs en une valeur actuelle, correspondant aux flux de trésorerie générés sur une certaine période par un actif, un groupe d'actifs ou une entreprise. Toutes les *méthodes par le revenu* présentées ci-dessous sont des exemples de techniques DCF.

7.2 Points à prendre en compte :

- le nombre d'années concernées par l'application des flux de trésorerie ;
- le taux de rendement ou d'actualisation appliqué à la fin de la durée choisie ;
- le ou les taux d'actualisation retenus ;
- si l'inflation est répercutée dans les flux de trésorerie ;
- les autres variables à prendre en compte en ce qui concerne les flux de trésorerie futurs ;
- le profil commercial de l'actif ;
- le taux de rendement interne (TRI) et la valeur finale.

7.3 Si l'*évaluation* porte sur un *actif incorporel* précis, l'évaluateur, avant d'établir un modèle détaillé de flux de trésorerie, devra déterminer la durée de vie utile restante et le taux de détérioration associés à l'utilisation de l'actif. En règle générale, la détermination de la durée de vie utile restante correspondra à la plus courte des durées suivantes :

- la durée de vie physique (par ex., d'un actif corporel sous-jacent),
- la durée de vie fonctionnelle (par ex., d'un actif corporel sous-jacent),
- la durée de vie technologique,
- la durée de vie économique,
- la durée de vie juridique.

7.4 Les *évaluation* DCF devront donc contenir les éléments clés suivants : des prévisions financières identifiant les *actifs incorporels* et les bénéfices associés, ainsi que le taux d'actualisation approprié (coût du capital). Les taux d'actualisation adaptés aux *actifs incorporels* sont généralement déterminés en se basant sur le coût moyen pondéré du capital (CMPC ou WACC en anglais) ou ses éléments constitutifs, tels que le coût des capitaux propres et le coût de la dette. Le choix du taux d'actualisation pertinent sera déterminé en fonction de la nature et du niveau de risque associé à l'actif sous-jacent.

7.5 L'évaluateur peut être amené à évaluer des *actifs incorporels* dans un contexte donné de licence, par exemple, dans le cadre de la cession ou de l'exploitation sous licence d'une technologie ou d'un brevet. La plupart des points abordés dans la présente VPGA sont à prendre en compte dans le calcul du taux de redevance approprié ou d'indicateurs financiers similaires. Dans la pratique, tout ou partie des données d'évaluation suivantes sont prises en compte dans le calcul du taux :

- les licences existantes pour les actifs incorporels (données internes/externes) ;
- les normes de l'industrie applicables aux licences concédées pour des actifs similaires ;
- la technique de répartition pour déterminer les bénéfices économiques pertinents liés à l'utilisation de l'actif, par exemple l'invention brevetée (parfois dénommée méthode des bénéfices disponibles) ;
- les bonnes pratiques commerciales.

7.6 L'évaluation dans le cadre d'une concession de licence porte sur certains points spécifiques tels que (mais non limités à) :

- la manière dont les autres licences à prendre en compte sont négociées ;
- l'*actif incorporel* et les éléments connexes ;
- la durée de l'accord de licence ;
- la notion d'exclusivité ;
- les conditions particulières applicables aux transactions particulières ;
- la localisation géographique ;
- le secteur dans lequel l'*actif incorporel* est concédé sous licence ;
- toute relation particulière.

7.7 Même si les pratiques concernant les concessions de licences antérieures peuvent être prises comme point de comparaison, elles ne sont qu'un instrument de référence. Les actifs incorporels, de par leur nature, sont uniques. L'application de taux de redevance similaires ou comparables peut requérir des ajustements pour tenir compte du caractère unique ou des spécificités propres à l'*actif incorporel* évalué.

7.8 Il convient de considérer l'avantage fiscal des amortissements, tel qu'expliqué dans la norme IVS 210 Immobilisations Incorporelles.

8 Rapports

8.1 L'évaluateur **doit** produire un rapport répondant aux conditions minimales de la norme VPS 6. En règle générale, le rapport se compose d'une brève partie introductive ou d'un résumé qui définit la mission, synthétise les conclusions et présente les informations développées dans le rapport. Le rapport devrait être ordonnancé de manière à traiter des questions d'ordre général d'abord puis, dans un second temps, des questions plus spécifiques, et à cet effet devrait fournir un flux logique de données et d'analyses permettant d'incorporer toutes les considérations pertinentes ayant conduit aux conclusions de l'*évaluation*.

8.2 La plupart des rapports comporteront les grandes sections suivantes, non nécessairement dans cet ordre :

- introduction,
- objectif de l'évaluation et *base de valeur*,
- *date d'évaluation,*
- *hypothèses* et *hypothèses particulières*,
- objet de l'*évaluation*,
- description et historique de l'actif ou des actifs considérés, et de l'entreprise qui en fait usage,

- comptabilité et principes comptables,
- analyse des *états financiers*, si nécessaire,
- analyse du plan d'affaires et du plan de commercialisation, et perspectives,
- résultat des recherches de transactions comparables lors de l'utilisation de la *méthode par comparaison*,
- secteur d'activité dans lequel l'actif est utilisé,
- contexte et environnement économiques, rendement et évaluation des risques,
- méthodes d'*évaluation* et conclusions,
- réserves, exonérations et restrictions.

8.3 Certains rapports comporteront une section supplémentaire contenant une présentation générale des modalités d'*évaluation*, laquelle viendra la plupart du temps juste après l'introduction. Si certaines données nationales, régionales et économiques sont jugées importantes pour l'évaluation de l'entreprise et de ses actifs, elles pourront chacune faire l'objet d'une section séparée.

8.4 Le cas échéant, les informations factuelles, ou les sources de ces informations devraient être indiquées dans le corps du rapport ou dans ses annexes. Lorsque le rapport est celui d'un expert intervenant dans la résolution d'un litige, il doit satisfaire aux exigences nationales ou infranationales imposées et **doit**, par conséquent, communiquer toutes les informations nécessaires, dont une mention apportant la confirmation que l'expert dispose des compétences requises, ainsi qu'une déclaration sous serment (VPS 6).

9 Confidentialité

9.1 La plupart des informations relatives aux *actifs incorporels* sont considérées comme confidentielles. L'évaluateur devrait donc veiller à préserver cette confidentialité, notamment en ce qui concerne les informations qu'il pourrait obtenir au sujet d'actifs comparables. Si le client l'exige, l'évaluateur d'*actifs incorporels* devra signer tous les accords de confidentialité ou autres accords similaires qui seront jugés nécessaires.

VPGA 7 Évaluation des œuvres d'art et des antiquités

1 Introduction et champ d'application

1.1 L'*objectif de l'évaluation* doit être clairement défini, car il déterminera la *base de valeur* à utiliser. Voir la norme VPS 1.

1.2 Les présentes recommandations contiennent un supplément d'informations sur l'application des IVS et des normes **VPS 1–6** dans le cas des œuvres d'art et des antiquités, correspondant aux actifs (et/ou passifs) répertoriés au paragraphe 1.3 ci-après.

1.3 Aux fins de la présente VPGA, les œuvres d'art et les antiquités (le terme « *biens personnels* » est également utilisé pour décrire les œuvres d'art et les antiquités dans certaines juridictions) désignent les actifs (et/ou passifs) qui ne sont pas rattachés de manière permanente à un terrain ou des bâtiments, à l'exception des œuvres d'art publiques et des peintures murales. En outre :

- sont compris dans cette définition les objets d'art, objets décoratifs, antiquités, peintures, pierres précieuses et bijoux, objets de collection, éléments d'agencement, meubles, jetons non fongibles (NFT) et autres contenus à caractère général.
- sont exclus de cette définition les accessoires fixes d'exploitation, les *installations techniques et équipements* (traités séparément dans la norme VPGA 5) et des entreprises et des intérêts commerciaux (traités séparément dans la norme VPGA 3).

1.4 L'*évaluation* des œuvres d'art et des antiquités peut être demandée dans différents contextes et à différentes fins pouvant inclure notamment, mais de manière non exhaustive :

- une couverture d'assurance,
- des dommages ou pertes dus à un incendie, à l'eau ou à une autre cause
- une imposition (don de charité, impôt sur les donations, droits de succession, pertes par sinistre),
- une information financière,
- des transactions commerciales,
- un contentieux, y compris des allégations de fraude,
- une succession, une répartition équitable, et une homologation testamentaire,
- un contrat de mariage,
- la dissolution d'un mariage,

- la dissolution d'une entreprise,
- des conseils au sujet de l'acquisition ou de la cession d'un bien à des fins d'investissement ou de consommation personnelle,
- une garantie de prêt,
- une faillite,
- une *évaluation* de stocks.

1.5 Cette liste n'est pas définitive et tient compte des variantes nationales ou régionales. Les exigences légales nationales ou infranationales prévaudront, par exemple, en cas de préparation d'une *évaluation* en vue du calcul des passifs d'impôt, y compris dans le cadre d'une homologation testamentaire, ou à des fins comptables.

2 Termes du contrat

2.1 Lors de l'élaboration des *termes du contrat* en accord avec le client, l'évaluateur devrait aviser ce dernier de l'effet éventuel sur la valeur que toute autre question pourrait avoir, telle que la provenance de l'actif, les restrictions légales, l'authenticité, ou des conséquences de l'évaluation conjointe d'un ensemble d'actifs, plutôt que de procéder à leur évaluation individuelle. Le langage **doit** être clair, précis et non ambigu, conformément à VPS 1.

3 Identification du marché

3.1 Les *évaluations* reposent sur la connaissance du marché sur lequel elles sont réalisées. L'évaluateur devrait évaluer la nature et la situation du marché sur lequel il mènera ses investigations et formulera ses conclusions sur la valeur. L'évaluateur devrait prendre en considération l'intensité de l'activité, le degré de confiance et les tendances du marché, entre autres points. Les évaluateurs devraient prendre en considération la situation juridique et réglementaire applicable au bien concerné, ainsi que toute proposition ou implication pouvant affecter le comportement des acteurs du marché.

3.2 Les évaluateurs d'œuvres d'art et d'antiquités devraient reconnaître l'existence de divers segments de marché pour un actif donné, chacun étant susceptible d'entraîner des niveaux de prix distincts. En effet, un actif peut avoir une valeur différente sur le marché au niveau du commerce de gros, du commerce de détail, ou lorsque celui-ci est mis en vente par le biais d'une vente aux enchères. L'évaluateur **doit** identifier le segment de marché concerné en fonction du bien évalué, l'*objectif de l'évaluation* et l'identité des utilisateurs ciblés. La *valeur vénale*, généralement définie comme le meilleur prix réalisable sur le marché libre, devrait être évaluée en tenant compte de toute restriction potentielle à l'accès du propriétaire à ce marché. Si de telles limitations existent, elles devraient être clairement explicitées dans le rapport d'*évaluation* ainsi que dans les *termes du contrat* Ces informations influenceront non seulement la méthode adoptée pour l'*évaluation*, mais aussi la *base de valeur* retenue. Par exemple, pour des *évaluations* à des fins d'assurance, la *base de valeur* sera souvent définie par la police d'assurance. En revanche, dans le cadre d'*évaluations* destinées à des

procédures judiciaires, il se peut que les normes internationales du Red Book ne s'appliquent pas (voir section 5 PS 1).

3.3 Lors de l'identification du marché, l'évaluateur d'œuvres d'art et d'antiquités devrait être conscient que la méthode de vente utilisée peut avoir un effet sur le prix de vente offert. Les évaluateurs devraient cependant être conscients que la qualité des informations et des facteurs tels que les commissions et frais liés à l'achat, devraient être pris en compte.

3.4 En termes d'œuvres d'art et d'antiquités, les groupes d'actifs sont souvent détenus sous forme d'ensembles ; lesdits biens, s'ils étaient divisés, pourraient avoir une valeur par objet sensiblement supérieure ou inférieure à celle qui leur serait attribuée si considérés dans leur ensemble. Il incombe donc à l'évaluateur de déterminer si la détention des biens sous forme d'ensemble est susceptible d'avoir des conséquences sur leur *évaluation*, et de fournir des conseils en conséquence.

4 Visite, investigations et analyse

4.1 Les évaluateurs d'œuvres d'art et d'antiquités devraient :

- collecter, vérifier et analyser les données de vente appropriées ;
- examiner et évaluer les conditions économiques et de marché pertinentes ;
- intégrer toute information complémentaire nécessaire pour formuler des conclusions de valeur réalistes et fiables.

La norme VPS 4 fait mention des exigences applicables à la conduite des investigations.

4.2 Les évaluateurs d'œuvres d'art et d'antiquités devraient prendre en compte que la fiabilité des données commerciales antérieures peut être limitée. Il est important qu'ils évaluent la pertinence et la solidité des données utilisées pour étayer leur analyse. Ils devraient documenter les sources d'informations employées dans l'analyse.

4.3 Toute restriction ou condition empêchant une *visite*, une investigation et/ ou une analyse devrait être prise en compte par l'évaluateur. Le cas échéant, l'évaluateur pourrait être contraint de formuler des *hypothèses ou hypothèses particulières*. La norme VPS 2 énonce les exigences applicables à la formulation d'*hypothèses* et d'*hypothèses particulières*. Toute *hypothèse* émise **doit** être approuvée par le client avant la fin de l'*évaluation*, et clairement consignée dans les *termes du contrat* et dans le rapport.

4.4 L'évaluateur devrait tenir compte des données économiques et données de marché, telles que l'offre et la demande et les mouvements sur les marchés. En cas d'incertitude quant aux informations utilisées, ou quant aux conditions du marché, l'évaluateur devrait se référer à la norme VPS 6.

4.5 L'évaluateur devrait effectuer les vérifications préalables appropriées pour établir la provenance de l'objet à évaluer, car cela peut avoir un impact substantiel sur sa valeur. L'établissement de la provenance, en complément des connaissances spécialisées de l'expert, peut nécessiter des recherches archivistiques et/ou des analyses forensiques. La provenance

constitue un élément essentiel dans le cadre de vérifications préalables approfondies. L'évaluateur devrait également collaborer avec le client pour définir le niveau d'investigation requis et en examiner les implications potentielles, qu'il s'agisse des honoraires ou des travaux confiés à des *tiers*, avant de pouvoir fournir une *évaluation*.

4.6 Si l'évaluateur est amené à recourir aux services de consultants spécialisés ou de professionnels pour répondre à l'*objectif de* l'*évaluation*, il a le devoir inhérent de s'assurer que lesdits consultants ou professionnels sont dûment qualifiés pour fournir des conseils, et que lesdits services sont convenablement exécutés.

5 Méthodes d'évaluation et application

5.1 Les trois méthodes permettant de calculer la *valeur vénale* (selon la définition du paragraphe 10.01 de l'IVS 103) d'œuvres d'art et d'antiquités sont les suivantes :

a la méthode par comparaison,

b la *méthode par le coût*,

c la *méthode par le revenu*.

La méthode par comparaison

5.2 Elle procure une indication de la valeur par la comparaison de l'actif considéré avec des actifs similaires pour lesquels des données de vente sont disponibles. Cette méthode est la plus couramment utilisée lors de l'*évaluation* d'œuvres d'art et d'antiquités. En cas d'application de cette méthode, l'évaluateur devrait faire preuve de prudence dans l'analyse des données de vente comparables, conformément à la section 4 ci-dessus. Lorsqu'il est possible d'évaluer la valeur par référence à des éléments comparables, cette méthode est généralement considérée comme la plus appropriée.

La méthode par le coût

5.3 Cette méthode permet de déterminer la valeur d'un bien en analysant les coûts actuels de développement ou de reproduction d'un bien équivalent en termes de qualité, de potentiel/capacité de service, d'utilité et de possibilités de commercialisation. Cette méthode inclut le remplacement par une copie ou par d'autres moyens, comme une reproduction. Une copie est un terme générique utilisé lorsque l'élément original est reproduit de manière aussi fidèle que possible en termes de nature, de qualité et d'âge des matériaux utilisés, et de techniques de production. Lorsque la copie est produite par l'artiste original, elle est qualifiée de réplique. Une reproduction est une copie exacte de l'élément original, créée avec des matériaux étroitement similaires par leur nature, leur qualité et leur âge, en utilisant les techniques ou les méthodes de fabrication de l'époque. Toutes ces méthodes (copie, réplique et reproduction) ne sont habituellement adoptées qu'à des fins d'assurance, lorsqu'il n'est pas possible d'établir une valeur en utilisant une autre méthode.

5.4 Lorsque la *méthode par le coût* est utilisée, l'évaluateur devrait s'attacher à analyser les données pertinentes et appropriées en matière de coûts afin de calculer le coût de

remplacement. L'évaluateur devrait tenir compte du fait que la nature de la reproduction (qu'il s'agisse d'une copie, d'une réplique ou d'un fac-similé) influence de manière notable la valeur finale et ajuster son *évaluation* en conséquence.

La méthode par le revenu

5.5 Cette méthode permet de déterminer la valeur d'un bien en calculant les avantages financiers attendus (par ex., une source de revenus) pour l'actif considéré. En cas d'application de cette méthode, l'évaluateur devrait analyser des données pertinentes et appropriées lui permettant d'établir une estimation fiable du revenu associé au bien sur le marché concerné. Pour établir ses prévisions en matière de recettes futures, l'évaluateur devrait s'appuyer sur des données historiques et actuelles, les tendances et des facteurs concurrentiels. Cette méthode s'applique également aux *biens immobiliers* historiques intégrant des œuvres d'art, comme des fresques, où il est essentiel de considérer la valeur globale de l'ensemble ainsi que celle de chacun de ses éléments. Dans ce cas, les évaluateurs devraient décider d'intégrer ou de séparer les valeurs en tenant compte de l'interdépendance entre l'œuvre d'art et le bien, des protections juridiques en place, ainsi que des conditions de marché.

5.6 Quelle que soit la méthode adoptée, l'évaluateur devrait faire preuve de prudence et d'un jugement éclairé pour consolider les données recueillies et leur analyse, afin d'aboutir à une conclusion logique sur la valeur.

5.7 Toutes les conclusions tirées au cours de l'*évaluation* devraient être raisonnables et s'appuyer sur des preuves pertinentes, y compris celles relatives à la provenance. Si l'évaluateur adopte plusieurs méthodes d'*évaluation* pour son analyse, il devrait les inclure toutes et rapprocher les résultats.

5.8 La RICS ne fournit aucune prescription quant à la méthode à adopter. Toutefois, l'évaluateur devrait être en mesure de présenter des justifications à la méthode retenue.

Autres points à prendre en compte dans l'évaluation

5.9 Outre les exigences énoncées dans la section VPS 6, l'évaluateur, dans le cadre de ses investigations et de son analyse, devrait prendre en compte les éléments suivants :

- la clarté de la communication avec le client et les autres utilisateurs ciblés. L'évaluateur devrait tenir compte du fait que l'éventail des connaissances des clients relatives aux *évaluations* peut varier considérablement et devrait donc communiquer des informations compréhensibles par tous les destinataires du rapport ;
- l'intérêt à évaluer (dans certaines situations, il peut arriver que l'intérêt lié aux œuvres d'art et aux antiquités à évaluer soit partagé avec d'autres, auquel cas il conviendra d'en faire clairement mention) ;
- les caractéristiques requises pour établir le profil du bien (par ex., artiste ou fabricant, matériau ou support utilisé, taille, intitulé, origine, style, âge, provenance ou histoire, état, examen médico-légal, historique d'exposition, et citations dans la littérature) ;

- la *base de valeur* retenue (par ex., la *valeur vénale*, valeur de remplacement, etc.) et la source à l'origine de la définition fournie ;
- toutes conditions particulières de la mission ainsi que les exigences légales, réglementaires ou statutaires ;
- les restrictions, les charges, les baux, les conventions, les contrats, ou tout autre élément susceptible d'avoir des répercussions sur l'*évaluation* ou la propriété des œuvres d'art et des antiquités à évaluer ;
- la mesure dans laquelle les informations des *tierces parties* peuvent être vérifiées et utilisées ;
- la relation entre l'objet et toute propriété immobilière ou tout *actif incorporel* susceptible d'avoir des répercussions sur l'*évaluation* du bien ;
- l'importance des actifs individuels lors de toute mission portant sur plusieurs objets ayant des valeurs disparates ;
- l'analyse des ventes antérieures relatives au bien ou de biens comparables similaires à évaluer, le cas échéant ;
- la mesure dans laquelle les conditions de marché et les conditions économiques sont susceptibles d'avoir une incidence sur le degré de certitude de l'*évaluation*.

6 Rapports

6.1 Lorsque l'*évaluation* repose sur des *hypothèses* ou des *hypothèses particulières* (comme dans le cas de la détermination d'une valeur globale – voir **sections 9 et 10 de la norme VPS 2**), il convient d'indiquer spécifiquement, le cas échéant, l'effet sur la valeur.

6.2 L'évaluateur **doit** satisfaire aux exigences minimales énoncées dans la norme **VPS 6**, et intégrer dans le rapport tous les éléments d'*évaluation* énumérés au paragraphe 5.9. En outre, si la mission d'*évaluation* contraint l'évaluateur à consulter d'autres consultants spécialisés ou professionnels ou une*société d'évaluation*, ces sources, ainsi que leurs compétences, seront mentionnées, et leur contribution reconnue (voir paragraphe 4.6 ci-avant).

6.3 Le niveau de détail dans le rapport d'*évaluation* devrait convenablement répondre aux besoins du client et des autres utilisateurs ciblés, et convenablement déterminer la nature du bien et l'usage auquel l'*évaluation* est destinée. La terminologie employée dans le rapport devrait pouvoir être comprise par l'ensemble des utilisateurs ciblés.

6.4 L'évaluateur devrait faire mention de toutes les restrictions ou conditions applicables à la *visite*, aux investigations ou à l'analyse et expliquer les effets que celles-ci pourraient avoir sur les conclusions de l'évaluateur.

6.5 L'*objectif de l'évaluation* (par ex. répartition équitable), la *base de valeur* retenue (par ex., la *valeur vénale*), et le marché présumé sur lequel la transaction (théorique ou réelle) est réalisée (par ex., vente aux enchères) devraient être clairement indiqués dans le rapport.

6.6 L'évaluateur devrait inclure, si nécessaire, une mention indiquant que ses conclusions sont conformes à toutes les exigences particulières du client, à d'autres règles, ou à la législation pertinente.

6.7 L'évaluateur devrait résumer les investigations menées et indiquer les données utilisées au cours de l'analyse. L'évaluateur devrait également préciser la ou les méthodes d'*évaluation* utilisées (à savoir, la méthode par comparaison, par le coût ou par le revenu) et la raison de son choix. Il devrait également expliquer les raisons pour lesquelles les autres méthodes, bien qu'envisagées, n'ont pas été retenues. Si plusieurs méthodes d'évaluation ont été adoptées lors de l'analyse, elles devraient être explicitées dans le rapport et un rapprochement des résultats obtenus y sera intégré.

6.8 Lorsque l'*évaluation* repose sur des *hypothèses* ou des *hypothèses particulières* (comme dans le cas de la détermination d'une valeur globale – voir **sections 9 et 10 de la norme VPS 2**), il convient d'indiquer spécifiquement, le cas échéant, l'effet sur la valeur. En particulier, si l'évaluateur n'a pas pu établir la provenance avec une certitude absolue, il est important de le mentionner et de préciser les *hypothèses* adoptées.

6.9 L'évaluateur devrait commenter toutes problématiques affectant la certitude de l'*évaluation*. L'étendue du commentaire variera en fonction de l'*objectif de l'évaluation* et des connaissances de l'utilisateur.

6.10 En cas d'ajout de photographies, celles-ci devraient être appropriées et être utilisées conformément aux exigences de la mission. Si les photographies utilisées sont modifiées, il convient d'en faire mention.

VPGA 8 Évaluation des intérêts relatifs à la propriété immobilière

1 Visites

1.1 Les sections 1 et 2 portent sur les *visites* et les investigations relatives à des *biens immobiliers*, et concernent plus particulièrement les situations dans lesquelles l'actif considéré correspond à un droit de propriété, de contrôle, d'utilisation ou d'occupation d'un terrain ou de bâtiments.

1.2 De nombreux facteurs peuvent avoir ou auront une incidence sur la valeur des droits considérés telle qu'elle est perçue par les acteurs du marché, ces facteurs ne pouvant apparaître complètement qu'à l'issue d'une *visite* du bien. Parmi ceux-ci :

a les caractéristiques de l'emplacement et de la zone environnante, l'accessibilité du bien, ses services et ses équipements ayant une influence sur la valeur ;

b les caractéristiques du bien et son utilisation, notamment :

- **i** ses dimensions, les surfaces et les utilisations des parties constitutives ;
- **ii** l'âge, le type de construction et la nature des bâtiments ou des structures, incluant les matériaux de construction ;
- **iii** l'accessibilité du bien pour ses occupants et pour des visiteurs ;
- **iv** les installations, aménagements et services ;
- **v** les équipements, agencements et améliorations ;
- **vi** les *installations techniques et équipements* faisant normalement partie du bâtiment (voir également l'application VPGA 5) ;
- **vii** les conditions d'entretien et l'état apparent ;
- **viii** les matières dangereuses stockées sur la propriété, dont des substances et matériaux réglementés tels que produits chimiques, substances radioactives, matières explosives, amiante, substances appauvrissant la couche d'ozone, hydrocarbures, etc., ou la présence d'activités réglementées comme la gestion de déchets.

c les caractéristiques du site, y compris l'état du sol, les conditions du terrain et les attributs générateurs de productivité, le cas échéant. Sont également inclus :

i les risques naturels tels que l'instabilité du sol, l'extraction minière ou de minéraux et les risques d'inondation, quels qu'ils soient, y compris d'origine pluviale et fluviale ;

ii les risques non naturels tels que la contamination du sol, due à la présence sur ou dans le sol de substances résultant d'utilisations passées ou actuelles du site (voir également le point (b) ci-avant) ;

d potentiel de développement ou de redéveloppement, ainsi que toute limitation physique à un développement ultérieur éventuel.

1.3 Les autres facteurs que l'on cherchera à éclaircir pendant une visite ou pour lesquels il conviendra de rechercher des informations complémentaires à la suite d'une *visite* comprennent :

a les améliorations apportées aux biens pris à bail : lors de l'évaluation de loyers perçus ou de réversions, il convient de déterminer si le bien d'origine a pu être modifié ou amélioré. L'évaluation de ce bien modifié peut ne pas se limiter 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 devrait procéder en formulant des *hypothèses* ;

b la vérification des règles d'urbanisme : les vérifications et la nécessité de licences ou d'autorisations permettant une extension ou une modification de l'usage prévu, y compris un aménagement, varieront d'un pays ou d'un État à l'autre et la portée de l'investigation à mener dans certains cas particuliers par l'évaluateur sera dictée par sa connaissance du marché concerné, de la nature et de la surface du bien ainsi que de l'*objectif de l'évaluation* ;

c le cas échéant, des informations sur les dépenses substantielles et les frais de fonctionnement, ainsi que le niveau de recouvrement auprès de l'occupant. L'efficacité énergétique et les émissions de carbone peuvent faire partie d'un certain nombre de facteurs pertinents lors de l'examen des questions de *durabilité* et d'*ESG* (voir section 3 ci-dessous).

1.4 La prise en compte et la fourniture de conseils en *évaluation* par un évaluateur, en lien avec les questions mentionnées, dépendent de son niveau de compétence et d'expertise en la matière. Toute limitation pertinente **doit** être clairement consignée dans les *termes du contrat*, les *dossiers* d'*évaluation* et le rapport. Une référence à la section 2.3 ci-dessous est également recommandée.

2 Investigations et hypothèses

2.1 Introduction

2.1.1 Les points suivants qui surgissent fréquemment dans beaucoup d'*évaluations* portant sur des *biens immobiliers* donnent souvent lieu à des interrogations quant à l'ampleur des

investigations nécessaires ou la validité des *hypothèses* à retenir. Les recommandations ci-après ne peuvent répondre à toutes les éventualités : l'évaluateur devra appliquer ses connaissances, son expérience et son jugement pour mener à bien chaque mission, et des limites appropriées seront parfois fixées par le client, ou convenues avec celui-ci dans les *termes du contrat*. De la même manière, le bien-fondé des *hypothèses* retenues ne peut être jugé qu'à la lumière des circonstances propres à chaque cas. Par conséquent, les dispositions suivantes ne sont pas à considérer comme des prescriptions.

2.2 Titre de propriété

2.2.1 L'évaluateur **doit** disposer d'informations essentielles relatives au bien à évaluer. Ces informations peuvent se présenter sous diverses formes : résumé obtenu auprès du client ou d'un *tiers*, copies des pièces à considérer, rapport récent détaillé sur le droit de propriété établi par le conseiller juridique du client, cette liste n'étant pas exhaustive.

2.2.2 L'évaluateur **doit** faire état des informations utilisées et de toute *hypothèse* retenue. Par exemple, s'il n'existe pas de document relatif au bail, l'évaluateur pourrait formuler l'*hypothèse* selon laquelle les conditions de bail communiquées sont bien celles du contrat de bail. Toutefois, si l'assurance qu'il existe un titre de propriété en bonne et due forme a été fournie, l'évaluateur peut raisonnablement considérer cette information comme étant exacte, sachant que cette question ne pourra être définitivement tranchée que par des juristes, et que l'évaluateur pourra mentionner la nécessité de faire vérifier ce point par les conseillers juridiques du client. L'évaluateur n'assumera généralement pas la responsabilité d'une véritable interprétation du droit de propriété du client vis-à-vis du bien immobilier ou de l'actif considéré.

2.3 État et construction des bâtiments

2.3.1 Quelle que soit sa compétence en la matière, un évaluateur ne doit normalement pas procéder à une étude des bâtiments dans le but d'évaluer en détail leurs vices de construction, leur état de délabrement, ou des informations relatives aux matériaux de construction. Il ne saurait, cependant, ignorer les défauts apparents susceptibles d'avoir un impact sur la valeur, sauf adoption d'une *hypothèse particulière* à cet effet. L'évaluateur indiquera donc clairement que la *visite* n'a pas valeur d'étude technique de l'état du bâtiment et fixera les limites de sa responsabilité concernant les investigations et commentaires effectués pour ce qui est de la structure, des matériaux de construction, ou des défauts éventuels. Il pourra également être indiqué le cas échéant que l'*hypothèse* pourra être avancée que le ou les bâtiments sont en bon état, à l'exception des éventuels défauts (mineurs) relevés.

2.4 Services

2.4.1 L'existence et le bon fonctionnement des prestations à l'immeuble et aux occupants et des *installations techniques et équipements* connexes auront souvent un impact considérable sur la valeur du bien. Cependant, une investigation détaillée ne s'inscrit normalement pas dans le champ de l'*évaluation*. L'évaluateur devra donc déterminer les sources d'information

disponibles et leur degré de fiabilité lors de l'*évaluation*. L'*hypothèse* est d'ordinaire avancée que les services généraux et tout système de commande ou logiciel associé sont en état de fonctionnement ou exempts de défaut.

2.5 Urbanisme et zonage

2.5.1 En cas de doute, l'évaluateur pourrait avoir besoin de déterminer si le bien immobilier dispose des autorisations réglementaires nécessaires pour les bâtiments actuels et l'usage qui en est fait, ou de conseiller que les vérifications appropriées soient faites, et s'il existe des règlements ou projets de règlements administratifs 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 notamment quelles investigations seront proposées ou quelles *hypothèses* seront émises en cas d'impossibilité de vérification des informations dans le cadre de l'*évaluation*.

3 Durabilité et questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)

3.1 Introduction

3.1.1 Les contraintes potentielles ou réelles sur la jouissance et l'utilisation du bien immobilier causées par les questions de *durabilité* et les facteurs environnementaux peuvent résulter de causes naturelles (telles que les inondations, les tempêtes violentes et les incendies de forêt), de causes non naturelles (telles que la contamination) ou parfois d'une combinaison des deux (telles que les affaissements résultant de l'extraction minière ancienne). Il peut également y avoir des facteurs de *durabilité* et des facteurs environnementaux au-delà des aspects directement physiques, tels que les émissions de carbone. Les facteurs environnementaux constituent uniquement l'un des trois piliers de l'*ESG*, tandis que des orientations relatives aux dimensions sociales et de gouvernance sont présentées à la section 3.6 ci-dessous. L'examen de chacun de ces piliers peut nécessiter la consultation d'autres parties prenantes, notamment le client, les occupants ou les agents de gestion.

3.1.2 Malgré la diversité considérable des circonstances, la question clé est toujours de savoir dans quelle mesure les facteurs identifiés affectent la valeur. Il convient d'être particulièrement prudent lors de l'évaluation ou du commentaire sur les facteurs *ESG*, car les évaluateurs peuvent ne pas disposer des connaissances et de l'expérience spécialisées requises. Un exemple de plus en plus courant à l'échelle mondiale consiste à évaluer les dépenses d'investissement nécessaires pour satisfaire aux exigences du marché et aux réglementations en matière d'efficacité énergétique et de décarbonisation dans le respect d'une date cible définie. Dans certains cas, l'évaluateur peut recommander de faire des recherches supplémentaires et/ou d'obtenir des conseils de spécialistes ou d'experts sur ces questions.

3.2 Contraintes liées à l'environnement naturel

3.2.1 Certains biens seront affectés par des facteurs environnementaux qui constituent une caractéristique inhérente soit du bien lui-même, soit de la zone environnante, et qui ont un impact sur la valeur de l'intérêt du bien. Voici quelques exemples : problèmes d'instabilité du sol (tels que retraits et gonflement des argiles, affaissement du sol à la suite d'opérations d'extraction minière actuelles ou antérieures) et risques d'inondation quelle que soit l'origine. Des mesures de protection de la résilience peuvent atténuer l'impact du facteur.

3.2.2 Bien qu'un commentaire détaillé sur les risques et les effets puisse se situer en dehors du domaine des connaissances et de l'expertise directes de l'évaluateur, la présence, ou la présence potentielle, de ces facteurs peut souvent être établie au cours d'une *visite d'évaluation* dans le cadre d'enquêtes normales ou par des connaissances locales. Ce n'est pas seulement le risque qu'un événement particulier se produise qui doit être pris en compte, mais aussi les différentes conséquences. Par exemple, si le bien immobilier a subi un évènement récent tel qu'une inondation, cela peut affecter la disponibilité de la couverture d'assurance, ce qui devrait être reflété dans l'*évaluation* si cela est significatif.

3.2.3 L'évaluateur devrait prendre soin d'indiquer les limites qui s'appliqueront à l'étendue des investigations et les *hypothèses* qui seront faites en ce qui concerne les questions environnementales, et devrait indiquer toutes les sources d'information sur lesquelles il s'appuie.

3.3 Contraintes non naturelles (contamination et substances dangereuses)

3.3.1 Un évaluateur peut ne pas être compétent pour donner des conseils sur la nature ou les risques de contamination ou de substances dangereuses, ou sur les coûts liés à leur élimination. Cependant, on peut raisonnablement attendre d'un évaluateur qui a une connaissance préalable de l'emplacement et une expérience du type de bien immobilier à évaluer qu'il commente le potentiel de contamination qui peut exister et l'impact que cela pourrait avoir sur la valeur et la qualité marchande.

3.3.2 La nature et les risques peuvent bien sûr être directement attribuables à l'utilisation du bien lui-même. Par exemple, un certain nombre d'entreprises dépendent d'activités qui impliquent l'utilisation de substances dangereuses ou mènent des activités de gestion des déchets qui peuvent être considérées comme une nuisance par des *tiers*. Bien qu'un commentaire détaillé sur ces effets puisse se situer en dehors du domaine d'expertise de l'évaluateur, leur présence, ou leur présence potentielle, peut souvent être établie au cours d'une *visite d'évaluation* dans le cadre d'enquêtes normales ou par des connaissances locales.

3.3.3 L'évaluateur devrait indiquer les limites des investigations qui seront entreprises et préciser les sources d'information ou les *hypothèses* sur lesquelles il s'appuiera.

3.4 Transition et risque d'échouage

3.4.1 L'Accord de Paris, traité international juridiquement contraignant sur le changement climatique, a été adopté par 196 parties à l'échelle mondiale. Il vise à limiter le réchauffement climatique à bien moins de 2 degrés Celsius, avec une ambition de 1,5 degré, par rapport aux niveaux préindustriels. Pour atteindre cette transition, de nombreux pays ont renforcé leurs cadres réglementaires et législatifs. Ces évolutions influencent désormais de manière significative les décisions de marché, ainsi que les pratiques de prêt, d'investissement et de reporting financier.

3.4.2 Face à l'importance croissante du risque de transition pour les parties prenantes du marché, celles-ci exigent qu'il soit modélisé de façon explicite. Cette modélisation peut porter sur les investissements prévus, les coûts opérationnels, ainsi que les revenus nécessaires pour répondre aux objectifs fixés par la réglementation et/ou le marché. Les évaluateurs jouent un rôle clé dans ce processus, notamment en intégrant des exigences *ESG* explicites dans le cadre des normes VPS 1, VPS 4 et VPS 6. Cependant, ils doivent veiller à ne pas s'aventurer au-delà de leurs compétences. S'ils ne disposent pas de l'expertise requise pour évaluer ou commenter la fiabilité de la modélisation des risques de transition, ils **doivent** s'abstenir de le faire.

3.4.3 Le risque d'échouage désigne les dépréciations potentielles des actifs, qu'elles soient causées par les impacts directs du changement climatique ou par les dévalorisations liées à la transition vers une « économie bas-carbone » (selon la définition du CRREM). L'analyse de ce risque met en lumière le point critique où un actif devient obsolète sans intervention ciblée pour soutenir sa décarbonisation. Cette compréhension permet d'identifier et de mettre en œuvre une trajectoire de décarbonisation adaptée. Les parties prenantes du marché s'intéressent souvent aux répercussions de cette trajectoire sur la valeur des actifs à court, moyen et long terme. Dans ce contexte, les évaluateurs **doivent** exercer une grande prudence quant à leur rôle. Qu'il s'agisse de soutenir une analyse du risque d'échouage ou de commenter ses impacts sur la valeur, ces actions relèvent d'un domaine hautement spécialisé.

3.4.4 Le risque de transition peut être abordé par l'intégration d'*hypothèses particulières* adaptées au contexte de l'évaluation. Par exemple, il peut être pertinent d'examiner un actif réel à la fois dans son état actuel et selon une *hypothèse particulière* envisageant une conformité totale aux obligations réglementaires en matière d'efficacité énergétique. 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* (VPS 2). Elles **doivent** également être explicitement convenues avec le client et confirmées par écrit avant la délivrance du rapport final (voir VPS 1).

3.4.5 Les plans de transition d'un propriétaire ou occupant particulier peuvent ne pas refléter le marché, et toute prise en compte de la transition doit être appropriée aux *bases de valeur* adoptées.

3.5 Circulaire

3.5.1 La circularité désigne un processus qui évalue le potentiel de récupération, de réutilisation et de recyclage des matériaux, conformément aux principes de l'économie circulaire. Une économie circulaire est par essence régénératrice et restauratrice. Elle vise à maintenir les produits, composants et matériaux à leur utilité et valeur maximales tout au long de leur cycle de vie, en différenciant les cycles techniques et biologiques (selon les définitions issues de l'évaluation carbone sur le cycle de vie complet pour l'environnement bâti de la RICS).

3.5.2 Dans de nombreux cas, la circularité ne constitue pas une considération explicite dans les processus d'*évaluation*. Cependant, certaines *évaluations* spécifiques, notamment celles réalisées pour des projets de développement, peuvent intégrer la prise en compte de la circularité. Ces considérations **doivent** être conformes à la norme **VPS 1**, y compris le **paragraphe 3.2(s)**, et ne peuvent être abordées que par des professionnels ayant les compétences et l'expérience nécessaires. Ce domaine, hautement spécialisé, requiert fréquemment des données et des connaissances approfondies, telles que des expertises en études de bâtiments et en conseil en coûts, qui dépassent souvent les compétences habituelles de l'évaluateur.

3.5.3 Dans le cadre d'une *évaluation*, la circularité peut inclure, lorsque cela est pertinent, approprié et conforme aux *termes du contrat*, l'analyse de la valeur résiduelle des matériaux et des produits constitutifs d'un bâtiment. Cette analyse peut nécessiter l'intervention ou le soutien de spécialistes qualifiés et expérimentés. Cette approche peut impliquer l'examen de divers éléments tels que, sans s'y limiter, l'entretien continu, la déconstruction, l'assainissement, le recalibrage et la recertification après une utilisation initiale. Les évaluateurs impliqués dans des *évaluations* intégrant la circularité doivent mener une analyse approfondie, consigner et évaluer avec soin les données liées aux matériaux de construction.

3.6 Considérations sociales et de gouvernance

3.6.1 Parmi les trois piliers de l'*ESG*, l'aspect environnemental est souvent celui qui est le plus explicitement pris en compte dans l'*évaluation* des biens immobiliers. Il est généralement le plus visible, mesurable et transparent en termes d'impact physique et de répercussions sur le marché. De plus, la réglementation environnementale est souvent la plus évolutive parmi les questions *ESG* .

3.6.2 L'IVS 104 intègre, pour la première fois, une annexe dédiée aux données et entrées qui illustre des exemples concrets de facteurs sociaux et de gouvernance, en complément des considérations environnementales. Bien qu'il s'agisse d'un outil de référence utile, il est important de rappeler que cette section de l'IVS s'applique à une large gamme d'actifs (tels que les entreprises et les instruments financiers) et à diverses *bases de valeur* (notamment les calculs de valeur intrinsèque). Par conséquent, certains facteurs mentionnés peuvent ne pas être directement pertinents pour une *évaluation* de marché portant sur un bien immobilier.

3.6.3 Le paragraphe 3.7.4 met en lumière plusieurs critères *ESG* non environnementaux, tels que la localisation, la mobilité et la connectivité. Ces éléments reflètent généralement la qualité globale et l'utilisabilité d'un actif, des caractéristiques qui peuvent également être intégrées dans l'*évaluation* d'un bien immobilier. Cependant, ces facteurs diffèrent de la notion de valeur sociale, qui fait référence aux avantages plus larges apportés à la communauté ou à la société. Cette dernière, parfois désignée comme « valeur sociale », n'est pas nécessairement mesurable ou observable dans une *évaluation* de marché d'un actif ou d'un passif spécifique. Les considérations liées à la valeur sociale relèvent souvent d'un domaine spécialisé, en particulier dans le cadre de la planification, du développement et de la réaffectation des biens immobiliers. Elles peuvent exiger une expertise supplémentaire et spécifique pour être pleinement intégrées dans le processus d'évaluation.

3.6.4 Les travaux menés par les membres de la RICS et les *sociétés d'évaluation régulées par la RICS* s'inscrivent dans un cadre de gouvernance obligatoire aligné sur les considérations *ESG* (Environnement, Social, Gouvernance). La gouvernance et l'éthique constituent des piliers fondamentaux des normes RICS, notamment les normes professionnelles (**PS 1** et **PS 2**), ainsi que du Code de Conduite de la RICS. Leur mise en application contribue à renforcer la transparence, la responsabilité et l'objectivité nécessaires à une meilleure gouvernance. En complément, la RICS élabore des normes professionnelles obligatoires spécifiques pour encadrer et promouvoir la bonne gouvernance, comme celles dédiées à la lutte contre la corruption, le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et la gestion des conflits d'intérêts. L'intégration explicite de ces documents dans les *termes du contrat* et les rapports d'évaluation joue un rôle clé dans la transparence et la prise en compte des enjeux de gouvernance au sein des considérations *ESG*.

3.6.5 La RICS s'intègre dans un cadre mondial de normes visant à améliorer et soutenir une gouvernance de qualité, en s'alignant sur des références internationales telles que les IVS et les IFRS. À l'instar des aspects environnementaux et sociaux, le rôle spécifique de l'évaluateur dans le cadre des rapports de gouvernance élargis est soigneusement pris en considération dans les *termes du contrat* (**VPS 1**).

3.7 Durabilité et ESG – analyse des répercussions sur la valeur

3.7.1 Les termes *durabilité* et *ESG* sont définis dans les présentes normes (voir le glossaire).

3.7.2 L'éventail des questions et préoccupations liées à la *durabilité* comprend, notamment, les principaux risques physiques tels que les inondations, la chaleur, les incendies de forêt et les tempêtes violentes, ainsi que les risques transitoires tels que l'efficacité énergétique, les émissions de carbone et l'impact climatique. Des risques sociaux et de gouvernance pertinents, mentionnés à la section 3.6 ci-dessus, sont également à prendre en compte. L'impact de ces risques d'*ESG* peut être influencé par l'utilisation actuelle et ancienne des terres ainsi que par des questions de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales. Les questions de *durabilité* peuvent avoir une incidence sur les préférences des occupants et le comportement des acheteurs, et peuvent également être prises en compte par les investisseurs, les prêteurs garantis, les assureurs et les organismes publics.

3.7.3 Le rythme auquel la *durabilité* et l'*ESG* alimentent directement ou indirectement les jugements d'*évaluation* varie selon les juridictions. Afin de répondre comme il se doit aux évolutions du marché, l'évaluateur devrait, en permanence, tenter d'enrichir ses connaissances en la matière. Le rôle des évaluateurs est d'évaluer la valeur à la lumière des preuves disponibles. Si les évaluateurs sont censés refléter les marchés et non les orienter, ils devraient être conscients des caractéristiques de *durabilité* et d'*ESG* ainsi que des tendances plus larges qui y sont associées, et des implications qu'elles peuvent avoir sur la valeur des biens à court, moyen et long terme.

3.7.4 Les éléments suivants peuvent être pertinents pour les *visites* et investigations, ainsi que pour les rapports et la *documentation* d'*évaluations* liées aux intérêts relatifs à la propriété immobilière. Ils devraient être pris en compte lorsqu'ils sont pertinents et adaptés à la mission d'*évaluation* spécifique. Cette liste ne prétend pas être exhaustive et peut varier selon la juridiction et/ou le marché concerné. Certains facteurs peuvent être plus ou moins significatifs selon le type de bien, qu'il s'agisse de propriétés résidentielles ou commerciales, de biens ouverts au public ou de propriétés privées. La *base de valeur* est également un point clé à considérer, car certains éléments peuvent refléter des préoccupations individuelles plutôt que des tendances générales du marché. Il est important de ne pas interpréter cette liste comme une liste de contrôle rigide, car la pertinence de chaque facteur dépendra de l'objectif et du contexte spécifiques de l'*évaluation* réalisée. Bien que les éléments aient été regroupés par catégories générales, il convient de noter que certains d'entre eux peuvent s'inscrire dans plusieurs piliers de l'*ESG* et se chevaucher entre ces dimensions.

Questions environnementales

a Détails des systèmes d'évaluation énergétique réglementaires ou imposés par la loi et des améliorations connexes proposées et/ou requises, en tenant compte des revenus et des coûts d'investissement nécessaires à leur mise en œuvre.

b Consommation d'énergie (cela inclut les besoins en chauffage, refroidissement et éclairage). Les mesures peuvent comprendre l'intensité énergétique par rapport aux normes ou catégories de *biens immobiliers* spécifiques.

c Types d'énergie utilisée (par exemple, électricité, pétrole, gaz naturel).

d Production d'énergie sur site (y compris les énergies renouvelables).

e Quantité et caractéristiques des systèmes d'énergie renouvelable (par exemple, panneaux solaires, pompes à chaleur, biomasse, éoliennes).

f Labels et certifications énergétiques (par exemple : BREEAM, LEED, WELL).

g Émissions de gaz à effet de serre

h Analyse de la trajectoire des émissions (par exemple, en Europe, analyse de la trajectoire du CRREM).

i Facteurs de risque liés au climat physique (tels que les inondations, vagues de chaleur, sécheresses ou l'élévation du niveau de la mer).

j Utilisation de l'eau (par exemple : évaluation de la capacité du bien à réduire la consommation d'eau grâce à des mesures telles qu'un système de gestion de l'eau et l'analyse des niveaux de consommation).

k Biodiversité (données relatives à la proportion de surface non végétalisée, aux impacts sur les zones sensibles, à l'utilisation de pesticides, à l'existence d'un plan d'action en faveur de la biodiversité et aux initiatives comme les toitures végétalisées ou les plantations.

l Matériaux utilisés pour la construction et/ou la rénovation.

Considérations sociales

m Caractéristiques de l'emplacement (connectivité et infrastructures).

n Facilités de mobilité (telles que le nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques et les espaces de stationnement pour vélos destinés aux résidents/occupants).

o Accessibilité des bâtiments pour les personnes en situation de handicap, accompagnée des exigences associées.

p Qualité de l'air intérieur (mesurée par des paramètres tels que le taux de ventilation, les détails des systèmes de filtration, les niveaux de CO_2 et la température).

q Impacts sur la collectivité (englobant des éléments comme le zonage et la diversité des occupants, la mise à disposition d'espaces de loisirs et d'espaces verts, les équipements collectifs, l'interaction avec les entreprises locales, ainsi que les effets de la pollution lumineuse, sonore ou atmosphérique, la congestion du trafic, etc.). Il convient de souligner, en lien avec la section 3.6 mentionnée précédemment, que ces impacts concernent spécifiquement l'effet sur la valeur de l'intérêt immobilier évalué et non la valeur générale pour la collectivité.

r Adaptabilité du bâtiment (reflétant la facilité avec laquelle il peut être transformé pour répondre à des besoins variés).

Gouvernance

s Sécurité (évaluation de la conformité du bien immobilier aux réglementations de sécurité en vigueur et aux attentes du marché en matière de sécurité).

t Risques liés à la propriété, à la l'occupation et à la source de tout fonds de transaction pertinent en rapport avec des activités criminelles, y compris, mais sans s'y limiter, le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme, l'esclavage moderne et la violation de sanctions nationales et internationales.

u Impacts de la propriété et/ou de l'occupation en cas de perception défavorable par le public et/ou le marché concernant les références *ESG* et leur mise en œuvre.

v Diversité, équité et inclusion (DEI) (par exemple, intégration de principes inclusifs dans la conception du bâtiment, favorisant une utilisation adaptée à tous, y compris les personnes neurodivergentes, les différentes générations, etc.)

w Prise en compte des baux et autres contrats pertinents comportant des dispositions spécifiques en matière de *durabilité* et d'*ESG*.

x Planification (zonage), enregistrement, licences, patrimoine et autres questions légales connexes affectant le bien immobilier.

3.7.5 La liste ci-dessus est spécifique aux intérêts relatifs à la propriété immobilière. Il convient également de prêter attention au paragraphe A10 de l'annexe de l'IVS 104 Données et entrées [ESG], applicable à tous les types d'actifs et de passifs. Ce paragraphe met en lumière des éléments supplémentaires, notamment des considérations sociales et de gouvernance spécifiques.

3.7.6 L'inspection et l'analyse liées aux critères *ESG* et à l'*inspection de durabilité* peuvent exiger l'intervention d'experts spécialisés.

3.7.7 Lors de l'évaluation des impacts des critères *ESG* sur la valeur des intérêts relatifs à la propriété immobilière, il est important de prendre en compte des parties prenantes supplémentaires, telles que les utilisateurs des biens immobiliers, les occupants et les gestionnaires de propriétés. L'évaluateur peut devoir intégrer divers éléments influencés par les critères *ESG*, notamment les périodes de vacance, les contributions en capital, les franchises de loyer, la durée des baux, les dépenses en capital et d'exploitation, les revenus générés par l'exploitation, ainsi que la perception du marché quant à la qualité de la gestion immobilière et des services associés.

3.7.8 Lors de l'évaluation de la *valeur vénale*, il est essentiel que l'évaluateur fasse la distinction entre les attributs et circonstances en matière d'*ESG* spécifiques à des individus et ceux qui représentent les tendances générales du marché. Il convient également de prendre en compte l'impact, qu'il soit positif ou négatif, des conditions de marché sur la demande de caractéristiques liées aux questions *ESG*.

3.7.9 Les caractéristiques de *durabilité* et d'*ESG* ne devraient influencer directement la ou les valeurs déclarées que si les preuves de marché existantes le confirment ou si, selon l'évaluateur, les acteurs du marché reflètent expressément ces éléments dans leurs offres. Sauf disposition contraire, le rôle de l'évaluateur se limite à analyser et à rapporter les aspects *ESG* ayant un impact direct sur la valeur, en lien avec l'objectif et les bases définies pour l'*évaluation*. L'évaluateur n'a pas de responsabilité générale pour effectuer une évaluation approfondie des risques *ESG* ou pour examiner en détail les références *ESG* du bien immobilier.

3.7.10 Les évaluateurs sont souvent invités à fournir des commentaires supplémentaires et des conseils stratégiques ou une analyse des risques immobiliers en matière d'*ESG* et de *durabilité*. Ces conseils devraient être rapportés séparément ou clairement délimités dans le rapport.

3.7.11 Afin de répondre aux exigence de communication d'informations établies par la norme **VPS 6**, les évaluateurs devraient, le cas échéant :

a fournir une description des caractéristiques et des attributs des biens immobiliers liés à la *durabilité* et l'*ESG* qui ont été recueillis ;

b évaluer dans quelle mesure le bien immobilier concerné répond actuellement aux critères de *durabilité* et d'*ESG* généralement attendus dans le contexte de sa position sur le marché (il se peut qu'il n'y ait aucune attente) ;

c fournir une déclaration de leur opinion sur la relation entre les critères de *durabilité/ESG* et l'*évaluation* dans le cadre du marché concerné (le cas échéant), y compris un commentaire sur les avantages/risques actuels qui sont associés à ces caractéristiques, ou sur l'absence de bénéfices/risques ;

d parvenir à un avis éclairé sur la probabilité que ces critères aient un impact sur la valeur (s'ils en ont un), par exemple comment un acheteur bien informé en tiendrait compte dans sa décision quant à son offre de prix ;

fournir un avis sur l'impact potentiel de ces avantages et/ou risques identifiés en matière de *durabilité/ESG* (le cas échéant) sur la valeur relative des biens immobiliers dans le temps.

3.7.12 L'édition actuelle du document de la RICS intitulé Durabilité et ESG dans l'évaluation de l'immobilier commercial et le conseil stratégique fournit des conseils sur l'identification, l'évaluation et l'impact de la *durabilité* et des questions *ESG* pour les *évaluations* de l'immobilier commercial.

VPGA 9 Évaluation des portefeuilles et des groupes d'actifs

1 Champ d'application

1.1 Les présentes recommandations fournissent des indications supplémentaires sur l'identification des portefeuilles et groupes d'actifs (parfois aussi appelés collections et lots) en vue de l'établissement de rapports dans le respect des exigences de la norme VPS 6.

1.2 Un certain nombre de principes clés devraient être appliqués, notamment, mais sans s'y limiter :

- la nécessité de convenir s'il faut procéder à une évaluation individuelle, globale ou par groupes spécifiques ;
- en fonction de l'*objectif de l'évaluation*, déterminer si une décote ou une prime s'applique lorsque le portefeuille est vendu dans son ensemble ou par lot/groupe spécifique ;
- l'évaluation sur la base d'une *hypothèse* selon laquelle le regroupement artificiel d'actifs devrait normalement être refusé.

1.3 L'Annexe IVS 102 définit la *valeur synergique* comme « l'élément de valeur supplémentaire qui est créé en associant deux ou plusieurs actifs ou droits, lorsque cette valeur combinée est supérieure à la somme des valeurs individuelles ». Ce concept est particulièrement pertinent pour l'*évaluation* des portefeuilles et des groupes de biens immobiliers :

> « Si les synergies sont attribuables uniquement à un acheteur spécifique, la valeur synergique différera de la valeur de marché, étant donné que la valeur synergique reflétera des attributs particuliers d'un actif qui n'ont de valeur que pour un acheteur spécifique. La valeur ajoutée excédant le total des droits respectifs est souvent visée sous le terme de « valeur de mariage » ».

2 Objectif de l'évaluation

2.1 L'*objectif de l'évaluation* peut avoir une incidence sur la manière dont les portefeuilles et les groupes de biens immobiliers sont considérés. Il pourra par exemple être exigé que la valeur de chaque actif soit indiquée séparément. La nature exacte des composantes de chaque bien immobilier ou autre actif **doit** être reflétée de manière appropriée dans les *termes du contrat* (VPS 1) et dans les rapports et la *documentation* subséquents (VPS 6).

2.2 L'évaluateur devrait normalement décliner toute demande d'évaluation de biens immobiliers basée sur une *hypothèse* artificielle de regroupement par lots. Toutefois, dans certains cas, une *hypothèse particulière* peut permettre de traiter des situations inhabituelles de lotissement (voir la section 10 VPS 2).

2.3 Une fois que l'évaluateur a constitué les lots 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 explicitées dans les *termes du contrat* (voir VPS 1) et dans le rapport (voir VPS 6). Des exemples de cas dans lesquels l'utilisation d'*hypothèses* différentes peut avoir un impact important sur l'*évaluation* d'un portefeuille sont abordés aux paragraphes suivants.

2.4 La mise en vente simultanée de tous les biens immobiliers 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. À l'inverse, l'opportunité d'acquérir un ensemble de biens immobiliers spécifique peut générer une majoration. Autrement dit, la valeur de l'ensemble peut dépasser la somme des composantes individuelles et inversement.

2.5 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.

2.6 Si ce même portefeuille est évalué à titre de garantie pour un prêt cautionné, l'impact préjudiciable éventuel sur chaque bien immobilier d'une mise sur le marché simultanée de l'ensemble du portefeuille ne devrait pas être ignoré. Dans ce cas, il conviendra de préciser que, dans l'*hypothèse* retenue, les biens immobiliers 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 (par ex., si le propriétaire actuel est notoirement en difficulté financière), il s'agit alors d'une *hypothèse particulière* et son impact sur l'*évaluation* devrait être clairement indiqué (voir la section 10 VPS 2).

2.7 De même, lorsque l'évaluateur attribue une seule valeur à un ensemble de biens immobiliers séparés, il devrait préciser les *hypothèses* retenues à l'appui de cette façon de procéder. Si l'évaluateur considère que le marché ne traiterait pas nécessairement le portefeuille de cette manière, une telle *hypothèse* devient une *hypothèse particulière* (voir la section 10 VPS 2).

2.8 Toute différence sensible de la valeur totale des biens immobiliers d'un portefeuille, selon qu'ils font l'objet d'une mise en vente individuelle, groupée ou sous forme de lot unique, devrait être clairement indiquée dans le rapport. Les *hypothèses* de constitution de lots et des groupes devraient également figurer dans toute référence publiée.

2.9 Lorsqu'un portefeuille ou un ensemble d'actifs ou de biens immobiliers a été évalué d'après l'*hypothèse* selon laquelle il serait vendu en un seul et même ensemble, la *valeur* indiquée concernera l'ensemble dans son intégralité. L'évaluateur devrait donc indiquer

clairement en cas de ventilation de la *valeur* par actif ou par bien que celle-ci s'entend conformément à une telle hypothèse et que cette répartition n'est pas nécessairement égale à la *valeur* des droits au titre de chaque actif ou bien immobilier.

2.10 Inversement, l'évaluateur devrait veiller à ne pas présenter le total cumulé des *valeurs* de chaque actif ou bien immobilier d'un portefeuille comme égal à la *valeur* du portefeuille dans son ensemble.

2.11 Lorsque les évaluateurs appliquent une prime ou une décote de portefeuille, ils devraient clairement exposer la ou les principales raison(s) de cette différence et fournir une justification détaillée des ajustements effectués.

3 Exemples

3.1 Voici quelques exemples de situations où il pourrait être nécessaire de prendre en compte des considérations liées aux portefeuilles et aux regroupements (liste non exhaustive) :

a biens immobiliers mitoyens, acquis séparément par le propriétaire actuel (par ex., lorsqu'un promoteur réunit des parcelles en vue d'un réaménagement ultérieur ou lorsqu'un investisseur constitue un placement stratégique dans le secteur géographique) ;

b biens immobiliers non attenants, qui sont occupés par la même entité et qui sont interdépendants dans leur fonctionnement (par ex., un parking séparé d'un bien, mais qui est exclusivement utilisé par l'occupant de ce dernier) ;

c lorsque la détention par un seul propriétaire ou occupant de plusieurs actifs ou biens immobiliers 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 un immeuble d'appartements ou une chaîne d'hôtels ;

d lorsque chaque bien immobilier, pris séparément, constitue une composante essentielle d'une activité couvrant une vaste région géographique (par ex., dans le cadre d'un réseau national ou régional de services publics, tels des pylônes de télécommunications).

VPGA 10 Incertitude significative dans l'évaluation (ISE)

1 Champ d'application

1.1 Les présentes recommandations donnent des indications supplémentaires sur les questions susceptibles d'induire une incertitude significative dans l'évaluation (ISE), avec des exigences spécifiques énoncées au paragraphe 2.2(o) VPS 6, communément appelée déclaration ou clause ISE.

1.2 Toutes les *évaluations* sont des estimations et sont donc toujours soumises à un certain degré d'incertitude. Toutefois, cette incertitude ordinaire ne devrait pas être confondue avec l'ISE. Le paragraphe 2.2(o) VPS 6 explique que le terme « significatif » s'applique lorsque le degré d'incertitude dans une *évaluation* dépasse les limites de ce qui est considéré comme normal et accepté. Quelques exemples sont donnés au paragraphe 2.1 ci-dessous.

1.3 Dans certaines juridictions, la déclaration d'ISE peut entraîner des répercussions sur le marché et des conséquences réglementaires, et il convient donc d'agir avec une grande prudence. Les normes d'information financière, gestion de fonds d'investissement collectif et bancaires établies par une autorité, telle qu'un régulateur ou un gouvernement, peuvent, et souvent le font, inclure des exigences particulières relatives à la communication d'une ISE, même si cette expression peut ne pas être celle qui est utilisée. Le respect de ces exigences est **obligatoire** dans les cas où elles s'appliquent.

1.4 Les évaluateurs devraient être conscients qu'une terminologie similaire relative au caractère significatif peut être utilisée dans d'autres contextes, tels que la comptabilité. Il est donc essentiel qu'ils précisent clairement que ce qu'ils rapportent correspond à l'ISE telle qu'elle est définie dans ces normes.

2 Exemples

2.1 S'il n'est pas possible de répertorier toutes les situations donnant lieu à une ISE, les exemples donnés ci-dessous illustrent trois cas fréquemment rencontrés.

a Les caractéristiques particulières qui compliquent le travail de l'évaluateur à l'heure de se forger une opinion sur la valeur probable, quelle que soit la méthode adoptée. Ainsi, il pourrait s'agir d'un actif ou un passif inhabituel, voire unique. De la même façon, la quantification de la perception par les acheteurs d'une modification significative, liée

à un permis de construire par exemple, sera grandement dépendante des *hypothèses particulières* formulées. Pour certains actifs ou passifs, le marché peut être si restreint qu'il existe peu, voire aucune, transaction pertinente pouvant être analysée pour fournir des données fiables à l'*évaluation*.

b Les informations à la disposition de l'évaluateur sont très limitées ou restreintes par le client ou par les circonstances de l'*évaluation*, et cette difficulté ne peut être surmontée par l'adoption d'une ou de plusieurs *hypothèses* raisonnables. Dans une telle situation, la certitude associée à l'*évaluation* est réduite par rapport à ce qui serait attendu dans des conditions normales.

c Perturbation importante du marché due à des imprévus d'ordre financier, macro-économique, juridique ou politique ou même des catastrophes naturelles. Si la *date d'évaluation* coïncide avec cet événement ou intervient immédiatement après, un degré de certitude moindre peut être attaché à une *évaluation* du fait de :

i la non-cohérence des données disponibles ou de leur absence ;

ii l'évaluateur fait face à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquelles auxquelles il doit fonder un jugement.

Dans ces circonstances, le travail de l'évaluateur peut être très difficile. Bien que les évaluateurs soient toujours en mesure de porter un jugement, il est important que le contexte de ce jugement soit clairement formulé.

3 Établissement de rapports

3.1 L'exigence première est qu'un rapport d'*évaluation* **ne doit pas** comporter d'indications mensongères ni donner une impression fausse (section 1 VPS 6). L'évaluateur devrait attirer l'attention et formuler des commentaires sur toute problématique créant une ISE dans l'évaluation à la *date d'évaluation* considérée. Ces commentaires ne devraient pas traiter du risque général associé aux mouvements futurs sur les marchés ou du risque inhérent à la prévision de flux de trésorerie futurs (ces deux facteurs pouvant et devant être pris en compte par le processus d'*évaluation*, comme dans le cas de l'*évaluation* d'un *immeuble de placement* générant des flux de trésorerie très incertains, mais pouvant être étayée par suffisamment de données relatives à des transactions comparables), mais devraient plutôt porter sur le risque relatif à l'*évaluation* de l'actif considéré.

3.2 Lorsqu'il existe une ISE, celle-ci sera exprimée à l'aide de termes qualitatifs et narratifs appropriés pour traduire le degré de confiance que l'évaluateur place dans son opinion sur la valeur. En effet, cela pourrait être la seule manière réaliste de procéder, étant donné que les conditions à l'origine de l'ISE impliquent souvent qu'il n'y aura justement pas de données empiriques pour éclairer ou appuyer une estimation quantitative.

3.3 Dans la plupart des cas, il ne sera pas approprié ni judicieux d'inclure de manière quantitative l'ISE dans le résultat de l'*évaluation*, et toute tentative pour ce faire pourrait sembler contradictoire. Si une mesure d'incertitude mathématique figure dans un rapport,

il est essentiel que la méthode ou le modèle utilisé(e) soit suffisamment expliqué(e) et que toutes les limitations afférentes soient dûment soulignées. Dans certaines circonstances particulières, une analyse de sensibilité pourrait être jugée appropriée pour illustrer l'effet potentiel qu'une fluctuation clairement définie de variables données pourrait avoir sur l'*évaluation* communiquée, laquelle devrait être accompagnée d'explications suffisantes. L'évaluateur doit apprécier que toute quantification est risquée dans la mesure où elle pourrait donner une impression de précision qui pourrait être trompeuse.

3.4 Dans d'autres cas, chaque fois que l'évaluateur estime que la valeur peut varier sensiblement sous l'effet d'un changement de circonstances bien défini, il pourrait opter pour une autre solution qui est de discuter avec le client de l'opportunité d'envisager des *évaluations* alternatives fondées sur des *hypothèses particulières* tenant compte de ce changement de circonstances. Cependant, 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*. Lorsqu'il y a des valeurs différentes dans des circonstances différentes, ces valeurs peuvent être communiquées avec les *hypothèses particulières* auxquelles elles se rapportent.

3.5 Un rapport d'*évaluation* ne devrait pas se limiter à une réserve générale standard concernant les ISE. Il devrait également inclure des commentaires détaillés et spécifiques sur les circonstances en question. Le degré d'incertitude d'une opinion sera habituellement propre à l'*évaluation* spécifique, bien qu'il soit admis que des références communes à des événements imprévus puissent être faites. Lutilisation de clauses standards sans autres considérations et commentaires pertinents peut dévaluer ou remettre en cause l'autorité des conseils administrés.

3.5 Lors d'événements majeurs à l'échelle mondiale et nationale, la RICS a fourni un soutien supplémentaire à l'industrie en dehors des normes internationales du Red Book concernant la déclaration d'ISE. Cela ne remplace ni les exigences de ces normes, ni le jugement des évaluateurs, ni les conclusions d'un rapport d'*évaluation*.

3.6 Indiquer une fourchette de valeurs n'est pas une méthode acceptable pour communiquer l'ISE. Dans la plupart des cas, l'évaluateur doit fournir un seul chiffre pour respecter les exigences du client et les *termes du contrat*. De la même façon, l'emploi d'expressions précédant le chiffre de l'évaluation, telles que « aux alentours de » ne suffira pas à traduire une ISE sans autre commentaire explicite. Par conséquent, ce type de formulation ne devrait pas être utilisé à cette fin. Chaque fois que les valeurs peuvent varier en fonction des circonstances, il est préférable de présenter ces valeurs sous la forme d'*hypothèses particulières* (voir le paragraphe 3.4 ci-avant).

4 Suppression des déclarations ISE

4.1 Les incertitudes ne devraient être signalées que dans les circonstances où les conditions décrites dans les exemples du paragraphe 2.1, ou des conditions équivalentes, continuent d'exister. Il n'est pas approprié d'attendre le retour à un marché « normal » pour « retirer » les déclarations d'ISE des rapports. Toutefois, il est admis que si une perturbation

du marché peut se produire soudainement, la correction et l'ajustement du marché se feront généralement plus graduellement. Il est essentiel d'éviter toute généralisation : il est théoriquement possible, mais peu probable en pratique, qu'un moment précis puisse être identifié comme celui où toutes, ou même la majorité, des déclarations d'ISE peuvent être supprimées. Une approche plus nuancée, prenant en compte les différences entre secteurs, marchés et juridictions, est davantage justifiable. Celle-ci s'appuiera probablement sur un consensus émergent parmi les opinions et le sentiment du marché, même si les données disponibles restent limitées.

4.2 Lorsqu'il s'agit de déterminer s'il convient de continuer à inclure des déclarations d'ISE en lien avec un facteur mentionné dans les exemples ci-dessus, certains ou tous les critères suivants peuvent être utiles (cette liste n'est pas exhaustive) :

- La découverte des prix indique qu'un nombre suffisant de transactions de marché conclues ont été réalisées depuis les circonstances ayant conduit à l'ISE. Il convient de noter que des preuves pertinentes peuvent également être obtenues à partir d'autres formes d'activité de marché, en plus des transactions conclues, telles que les transactions avortées.
- Il existe des preuves contemporaines d'un nombre suffisant de vendeurs consentants, d'acheteurs et, le cas échéant, d'occupants disposant d'une solidité financière raisonnable pour un marché fonctionnant normalement.
- Des indicateurs économiques pertinents pour le marché concerné soutiennent l'*évaluation*. Cela pourrait concerner, pour les actifs majoritairement loués, les montants perçus au titre des loyers et des charges.
- Des financements publics, institutionnels, privés, de fonds ou de prêteurs sont disponibles pour le secteur, le sous-secteur, le type d'actif ou l'occupant type concernés afin de faciliter la liquidité, les transactions et la sécurité financière immédiate des occupants.
- Aucune loi spécifique à un secteur ou sous-secteur, aucun conseil gouvernemental ou autre règlement pertinent n'empêche de manière significative l'utilisation opérationnelle des actifs considérés.
- Aucune restriction gouvernementale, réglementaire ou autre ne limite la *visite* appropriée de l'actif ou des actifs considérés (le cas échéant).
- Les actifs considérés présentent une plus grande certitude quant à la sécurité des revenus d'exploitation, notamment lorsqu'ils génèrent des revenus de rentes à long terme assortis d'une garantie fiable, comme des rentes d'État ou des rentes de qualité financière élevée.

VPGA 11 Relations avec les auditeurs

1 Champ d'application

1.1 Dans de nombreuses juridictions, les auditeurs ont l'obligation légale d'exprimer une opinion sur la question de savoir si les rapports financiers d'une entité :

- ont été correctement préparés conformément à la législation en vigueur (notamment en ce qui concerne les obligations de divulgation) ;
- respectent les normes comptables applicables ;
- présentent une image fidèle et sincère.

1.2 Pour exprimer cette opinion, les auditeurs peuvent avoir besoin d'obtenir des évaluateurs une assurance raisonnable que les *évaluations* préparées pour les *états financiers* selon les normes IFRS ou les normes comptables locales (voir VPGA 1) sont correctes à la *date d'évaluation* , et des informations supplémentaires peuvent être demandées.

1.3 Le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance (International Auditing and Assurance Standards Board – IAASB) élabore et publie les Normes internationales d'audit (ISA) ainsi qu'un Manuel des prises de position internationales en matière de gestion de la qualité, d'audit, d'examen limité, d'autres missions d'assurance et de services connexes. Les éditions les plus récentes sont disponibles sur le site web de l'IAASB. Il est essentiel que les évaluateurs agissant en tant qu'experts, comme précisé ici, disposent d'une connaissance pratique et d'une compréhension approfondie de leur contenu, dans la mesure où cela s'applique à leurs activités. Étant donné que ces normes et recommandations sont périodiquement révisées et mises à jour, elles ne sont pas reproduites dans ce document.

1.4 Un auditeur indépendant peut solliciter un expert évaluateur pour obtenir des informations ou une assistance dans l'appréciation de la pertinence et de la justification des valeurs des actifs ou passifs figurant dans les *états financiers*. Dans ce contexte, il est essentiel que l'expert évaluateur comprenne clairement la nature précise de son rôle et les responsabilités qui en découlent.

1.5 L'évaluateur peut être mandaté par :

a l'entité déclarante, afin de fournir un montant d'*évaluation* destiné à être intégré par la direction dans l'*état financier* correspondant (expert de la direction), ou

b l'auditeur, pour l'aider dans l'examen indépendant du rapport de l'entité concernée (expert de l'auditeur).

1.6 Dans le premier cas, l'évaluateur fournit un montant d'*évaluation* qui sert de contribution au processus de préparation des *états financiers*. Bien que son expertise soit essentielle, l'évaluateur n'assume pas la responsabilité des *justes valeurs* finales présentées dans les *états financiers*. Il revient à la direction de prendre en compte les données fournies par l'évaluateur, ainsi que d'autres informations pertinentes, et d'exercer son jugement pour établir la *juste valeur* appropriée. En définitive, la direction demeure pleinement responsable de l'exactitude et de l'exhaustivité des *états financiers*.

2 Le rôle de l'auditeur indépendant

2.1 L'auditeur a la responsabilité de concevoir et de mettre en œuvre des procédures d'audit visant à obtenir des éléments probants suffisants et pertinents pour tirer des conclusions raisonnables, servant de base à son opinion et à son rapport d'audit. Ces procédures peuvent inclure la *visite ou inspection*, l'observation, la confirmation, le recalcul, la réexécution et les analyses, souvent combinées entre elles, ainsi que la demande d'informations.

2.2 L'auditeur doit obtenir une « assurance raisonnable » que les *états financiers*, pris dans leur ensemble, sont exempts d'erreurs significatives et qu'ils reflètent ainsi une image « fidèle et sincère » de la situation de l'entité concernée. L'assurance raisonnable représente un niveau d'assurance élevé, mais pas absolu, en raison des limites inhérentes au processus d'audit. La majorité des éléments probants sur lesquels les auditeurs fondent leurs conclusions et leurs opinions sont persuasifs plutôt que concluants. Dans leur analyse des éléments probants, les auditeurs doivent faire preuve de scepticisme professionnel afin d'apprécier si ces éléments sont pertinents, fiables, suffisants et appropriés.

2.3 Conformément à l'objectif d'« assurance raisonnable », les auditeurs appliquent également le concept d'importance relative dans l'exercice de leur travail. Dans la plupart des référentiels comptables, les inexactitudes (y compris les omissions) sont considérées comme significatives si, individuellement ou collectivement, elles sont raisonnablement susceptibles d'influencer les décisions économiques prises sur la base des *états financiers*.

2.4 Les auditeurs restent à tout moment seuls responsables de l'opinion d'audit, quelque soit le degré d'utilisation des travaux d'un expert en tant qu'éléments probants.

3 L'évaluateur en tant qu'expert de la direction

3.1 Selon les normes ISA, l'expert de la direction peut être une personne ou une organisation, et peut être soit employé (dans le cas d'une personne), soit engagé par l'entité déclarante.

3.2 Si les informations à utiliser comme preuves d'audit ont été préparées sur la base des travaux de l'expert de la direction, l'auditeur devra examiner et évaluer l'importance des travaux de l'expert, en tenant compte des éléments suivants :

- la compétence, les capacités et l'objectivité de l'expert,

- la compréhension des travaux de l'expert et
- le caractère approprié des travaux de l'expert en tant qu'éléments probants pour l'« assertion pertinente » (dans ce contexte particulier, l'opinion sur l'*évaluation*).

3.3 Lorsqu'ils acceptent une mission visant à fournir une ou plusieurs *évaluation(s)* pour l'information financière, les évaluateurs devraient déterminer s'ils pourraient être amenés à discuter de des *évaluations* avec les auditeurs du client et, le cas échéant, inclure cette possibilité dans les *termes du contrat*.

3.4 Il est clair que, du point de vue de l'auditeur, l'objectivité d'un évaluateur pourrait être plus fortement compromise s'il est employé par l'entité plutôt que s'il est engagé de manière indépendante. C'est un aspect important que l'entité et l'expert doivent garder à l'esprit.

3.5 Parmi les considérations que l'auditeur devra prendre en compte figurent :

- la pertinence et le caractère raisonnable des constatations ou conclusions de l'expert, leur cohérence avec d'autres éléments probants, ainsi que leur prise en compte appropriée dans les *états financiers* ;
- la pertinence et le caractère raisonnable des *hypothèses* ou méthodes significatives utilisées ;
- la pertinence, l'exhaustivité et l'exactitude des données sources importantes employées ;
- la capacité de l'évaluateur à faire preuve d'un scepticisme professionnel adéquat dans l'analyse des informations fournies et sur lesquelles il s'est appuyé ; voir paragraphe 1.5 PS 2.

3.6 La nature, le calendrier et l'étendue des procédures d'audit visant à évaluer ces différents critères dépendront de plusieurs facteurs. Essentiellement, ces facteurs incluent :

- la nature de la relation d'emploi ou de mission entre l'évaluateur et l'entité ;
- l'étendue de la mission confiée à l'évaluateur et le niveau de contrôle exercé par l'entité sur ces travaux ;
- les normes professionnelles applicables à l'évaluateur et leur mode de régulation ;
- le risque d'erreur pouvant affecter la valeur ;
- les autres éléments probants à la disposition de l'auditeur.

4 L'évaluateur en tant qu'expert de l'auditeur

4.1 L'expert d'un auditeur peut être, selon les cas, interne ou externe. L'expert peut être un associé ou un membre du personnel de la *société d'évaluation* de l'auditeur ou d'un membre d'une *société d'évaluation* appartenant au même réseau, y compris un membre du personnel temporaire. Dans les situations où la *société d'évaluation* ne dispose pas des compétences internes nécessaires ou décide de renforcer ses ressources, il peut recourir à un expert externe.

4.2 Dans tous les cas, l'auditeur devra s'assurer des compétences, des capacités et de l'objectivité de l'évaluateur pour l'objectif visé, y compris en vérifiant l'existence de tout conflit d'intérêts potentiel ou réel.

4.3 Il est essentiel que les *termes du contrat* soient clairs, Il est essentiel que les conditions d'engagement soient claires, en particulier en ce qui concerne :

- les rôles et responsabilités de l'auditeur et de l'expert ;
- la nature, l'étendue et les objectifs de la mission ;
- les modalités de communication entre les deux parties.

4.4 En règle générale, des critères similaires à ceux du paragraphe 3.6 s'appliquent en ce qui concerne la confiance que l'auditeur accorde aux travaux de l'expert.

4.5 Dans la majorité des cas, l'expert de l'auditeur ne sera pas chargé de fournir une opinion indépendante sur la valeur, même s'il satisfait aux critères nécessaires pour le faire. Il se concentrera plutôt sur des aspects tels que l'approche adoptée pour *évaluation*, les preuves sur lesquelles il s'est appuyé et les *hypothèses* retenues. Il convient de prêter une attention particulière aux exigences de la **section 6 PS 2** relatives aux *hypothèses*.

5 Les demandes de l'auditeur et la réponse de l'évaluateur

5.1 Il est dans l'intérêt de l'entité déclarante de faciliter le processus d'audit et de répondre de manière appropriée aux demandes d'informations ou de clarifications. Lorsqu'il intervient en tant qu'expert de la direction, l'évaluateur doit soutenir l'entité dans cet objectif tout en préservant son objectivité et en prenant en considération certains aspects importants. En revanche, lorsque l'évaluateur agit en tant qu'expert de l'auditeur, ces considérations ne s'appliquent pas, car une relation directe et contractuelle existe alors entre l'évaluateur et l'auditeur.

5.2 L'avis juridique obtenu par la RICS (applicable uniquement au Royaume-Uni) confirme qu'il n'existe aucun lien juridique entre l'auditeur et un évaluateur externe à l'entreprise intervenant en tant qu'expert de la direction. Lorsque les *termes du contrat* ne prévoient pas d'échanges avec un auditeur, l'évaluateur devrait d'abord obtenir l'accord du client avant de divulguer des informations confidentielles et, si nécessaire, modifier les *termes du contrat* pour intégrer toute extension du champ d'application. Cette obligation ne concerne pas un évaluateur interne à l'entreprise, qui, en tant que dirigeant de celle-ci, est tenu de coopérer.

5.3 Toutefois, le refus de coopération d'un évaluateur externe à l'entreprise peut limiter l'étendue de la mission de l'auditeur. Cela pourrait alors amener l'auditeur à formuler une réserve dans son rapport sur les comptes, précisant qu'il n'a pas été en mesure d'obtenir toutes les informations et explications requises pour atteindre le niveau d'assurance raisonnable souhaité.

5.4 Lorsque la coopération avec l'auditeur du client fait partie des instructions données à l'évaluateur, celui-ci devrait collaborer de manière raisonnable et responsable, notamment en communiquant des informations sur les données principales et les *hypothèses* clés adoptées, ainsi que sur les justifications de l'*évaluation* présentée.

5.5 Pour éviter tout manquement au devoir de confidentialité, il est nécessaire d'obtenir les instructions écrites du client avant de répondre à toute demande des auditeurs. Il est important de souligner qu'un auditeur ne peut pas contraindre unilatéralement un évaluateur à divulguer des informations confidentielles. Si besoin, l'autorisation des administrateurs devrait être obtenue pour déroger à toute obligation de confidentialité stipulée dans le contrat de mission de l'évaluateur avec l'entreprise. Les évaluateurs **doivent** également tenir compte des **paragraphes 3.5–3.8 PS 2** et de la section 4.5 du document de la RICS intitulé Preuves comparables en évaluation immobilière lorsqu'ils s'appuient sur des données confidentielles pour justifier leur *évaluation*.

5.6 Le rôle de l'auditeur étant de comprendre l'approche, la méthodologie et les éléments probants utilisés par l'évaluateur pour formuler une opinion sur la valeur, l'évaluateur doit être en mesure de fournir des informations suffisantes pour étayer son opinion. Les éléments probants et la méthodologie sont souvent indiqués dans le rapport d'*évaluation*. Toutefois, dans le cas de portefeuilles importants, il n'est pas toujours possible d'inclure dans le rapport d'*évaluation* des commentaires détaillés sur les éléments de preuve et l'approche adoptée pour chaque bien.
Dans de telles situations, les évaluateurs devraient envisager d'ajouter un tableau récapitulatif des *évaluations*, contenant les données locatives et les principaux paramètres d'*évaluation*, tels que la *valeur locative de marché*, les périodes de vacance et le profil de rendement.

5.7 Un commentaire expliquant les raisons de toute variation de valeur depuis la dernière période comptable est utile (cela peut, par exemple, résulter de mouvements du marché ou de la signature d'une nouvelle location).

5.8 Avant de remettre son rapport, l'évaluateur devrait être disposé à signaler à l'auditeur, et à discuter si nécessaire, les questions relatives à l'*évaluation* qui pourraient avoir une incidence sur l'audit et sur les responsabilités de ce dernier. Cela revêt une importance particulière, car dans la plupart des juridictions, il est illégal de fournir à un auditeur une déclaration qui soit intentionnellement ou imprudemment trompeuse, fausse ou mensongère. Par ailleurs, il arrive que l'évaluateur apprécie l'opportunité de vérifier les informations et les *hypothèses* pertinentes pour les *évaluations*. Dans certains cas, une discussion préalable entre l'auditeur et l'évaluateur, avant que ce dernier ne commence à exécuter les instructions de l'entité auditée, peut être bénéfique pour les deux parties et faciliter le bon déroulement de l'audit. Un évaluateur intervenant en tant qu'expert de la direction devrait veiller à maintenir une communication claire avec son client afin de prévenir tout malentendu concernant le respect des lois et la préservation de la confidentialité.

5.9 Certains biens immobiliers seront sélectionnés par les auditeurs pour un examen approfondi, et les informations suivantes seront généralement attendues :

a Une description concise de chaque bien, incluant des commentaires sur la qualité, l'emplacement et d'autres caractéristiques clés de l'*évaluation* ayant une incidence sur la valeur. Ces informations peuvent parfois figurer dans des rapports pro forma d'une page déjà fournis au client, lesquels pourraient être partagés avec les auditeurs pour éviter un travail supplémentaire.

b Les éléments probants essentiels par bien ou secteur, qui servent à établir les données d'*évaluation*, telles que la *valeur locative de marché* estimée, les autres revenus, les taux d'actualisation, les rendements, etc.

Assurer la confiance

Nous sommes la RICS. En tant qu'organisme professionnel agréé dirigé par ses membres et travaillant dans l'intérêt public, nous respectons les normes techniques et déontologiques les plus élevées.

Nous inspirons le professionnalisme, faisons progresser les connaissances et soutenons nos membres sur les marchés mondiaux pour apporter une contribution efficace au bénéfice de la société. Nous réglementons de manière indépendante nos membres dans la gestion des terrains, des biens immobiliers, de la construction et des infrastructures. Notre travail avec les autres soutient leur pratique professionnelle et ouvre la voie à un environnement naturel et bâti durable, résilient et inclusif pour tous.

Demandes générales
contactrics@rics.org

Guide du candidat
candidatesupport@rics.org