

BULLETIN DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE N° 3

En vigueur le 1^{er} janvier 2026

DIRECTIVES SUR LES NIVEAUX DE CONCLUSIONS D'ÉVALUATION

1. L'objet du présent bulletin de pratique professionnelle est d'aider l'évaluateur :
 - (i) à déterminer la profondeur (étendue de l'examen, de l'enquête, de l'analyse et de la corroboration indépendante) de l'étendue des travaux qui est appropriée pour chacun des trois niveaux de conclusions d'évaluation (portant sur des calculs de valeur, portant sur une estimation de la valeur et conclusion exhaustive);
 - (ii) à déterminer la pertinence des trois niveaux de conclusions d'évaluation et de rapports d'évaluation selon le but prévu; et
 - (iii) à juger de l'incidence de la disponibilité et la fiabilité des informations sur le niveau de conclusion d'évaluation à produire.

Étendue des travaux par niveau de conclusion d'évaluation

2. Comme le précise la norme d'exercice n° 100 :
 - **Conclusion d'évaluation exhaustive** – est basée sur une large étendue des travaux. Une conclusion d'évaluation exhaustive comporte une étendue des travaux qui aborde en détail les données d'entrée et les hypothèses importantes. À ce titre, elle comprend un niveau élevé de corroboration indépendante par l'évaluateur des données d'entrée et des hypothèses importantes.
 - **Conclusion d'évaluation portant sur une estimation de la valeur** – est basée sur une étendue des travaux qui est importante, mais moins large qu'une conclusion d'évaluation exhaustive et plus large qu'une conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur. À ce titre, elle comprend un niveau modéré de corroboration indépendante par l'évaluateur des données d'entrée et des hypothèses importantes.
 - **Conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur** – est basée sur une étendue des travaux qui est moins large qu'une conclusion d'évaluation portant sur une estimation de la valeur et pourrait donc n'être appropriée que dans certaines circonstances. Dans une conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur, l'évaluateur limite le degré de corroboration indépendante, peut formuler des hypothèses simplificatrices raisonnables pour certaines données d'entrée, et s'appuie davantage sur les déclarations des clients.

3. Le tableau suivant fournit des exemples illustratifs de la gradation de la profondeur de l'examen, de l'enquête, de l'analyse et de la corroboration indépendante qui peuvent être effectués. En général, cette gradation correspond au niveau de conclusion d'évaluation pouvant être produite avec le plus haut degré d'étendue de l'examen, de l'enquête, de l'analyse et de la corroboration indépendante des informations et des facteurs pour les conclusions d'évaluation exhaustives, et avec le niveau le plus bas pour une conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur. Les exemples ne sont pas destinés à être normatifs de ce qui doit être entrepris dans une mission d'évaluation particulière. La détermination de l'étendue de l'examen, de l'enquête, de l'analyse et de la corroboration auxquels il faut procéder dans chaque mission est nécessairement une question de jugement professionnel qui tient compte de tous les faits et circonstances pertinents, y compris l'exigence primordiale pour que la conclusion d'évaluation soit correctement étayée et crédible aux fins prévues.

Exemple d'informations	Étendue de l'examen, de l'enquête, de l'analyse et de la corroboration indépendante (« profondeur »)	Exemples illustratifs d'examen, d'enquête, d'analyse et de corroboration indépendante
Normalisation des ajustements aux bénéfices/flux de trésorerie Ou Projections financières	Le plus élevé  Le plus faible	Conclusion d'évaluation exhaustive : Analyse approfondie des données d'entrée et des hypothèses, entrevues avec la direction, examen et évaluation des documents justificatifs pour les données d'entrée importantes, recherche et analyse des indices de référence dans le secteur d'activité. Conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur : Examen des données d'entrée et des hypothèses, examen et évaluation du caractère raisonnable des déclarations de la direction à l'aide d'une corroboration indépendante minimale, avec une comparaison avec les perspectives du secteur d'activité, le cas échéant.
Valeur de marché d'un immeuble	Le plus élevé  Le plus faible	Conclusion d'évaluation exhaustive : Rapport d'expertise immobilière produit par un expert compétent à la date d'évaluation ou à une date voisine. Conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur : Estimation de la direction (notée comme hypothèse) et étayée par une opinion de haut niveau d'un agent immobilier.
Recherche sur l'industrie	Le plus élevé  Le plus faible	Conclusion d'évaluation exhaustive : Recherche indépendante détaillée sur l'industrie sous-jacente, y compris les risques et les opportunités pertinents, et la prise en compte des données pertinentes, y compris un examen approfondi de multiples rapports d'analyse de l'industrie. Conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur : Des recherches générales sur l'état actuel de l'industrie, comme celles qui pourraient être obtenues par des recherches sur les sites Web des associations industrielles et des discussions avec la direction sur les principales tendances de l'industrie.

Pertinence par niveau de conclusion d'évaluation

4. Voici quelques considérations qui pourraient être utiles pour évaluer la pertinence d'un niveau particulier de conclusion d'évaluation (et de l'étendue des travaux qui l'accompagne) :
- (i) La mesure de l'appui – La mesure de la confiance accordée à la conclusion d'évaluation variera en fonction des circonstances. Par exemple, en prévision d'une transaction sur le marché libre, l'utilisateur de la conclusion d'évaluation pourrait ne demander qu'une indication générale de la valeur, car le marché des acheteurs a été sondé de manière satisfaisante et le prix d'une transaction sera en fin de compte le résultat d'une négociation ou d'une vente aux enchères. Une conclusion d'évaluation qui prévoit une étendue des travaux moins importante pourrait convenir à cette situation. Inversement, dans le cas où une entente sur le prix d'une transaction ou d'un règlement est conclue en se basant uniquement sur la conclusion d'évaluation, le degré de confiance, et donc l'étendue appropriée des travaux, serait plus élevé;
 - (ii) L'importance de l'objet du rapport pour l'utilisateur – Le degré d'importance pour l'utilisateur pourrait augmenter le niveau de diligence raisonnable (niveau de conclusion d'évaluation) et donc avoir une incidence sur l'étendue des travaux requise;
 - (iii) La nature préliminaire du rapport – L'utilisateur pourrait avoir besoin d'une conclusion d'évaluation fondée sur une étendue limitée des travaux dans le but de faire une évaluation préliminaire ou provisoire dans le cadre d'une affaire de longue haleine;
 - (iv) Le nombre d'utilisateurs du rapport – Lorsqu'il y a plus d'un utilisateur visé, il pourrait y avoir une augmentation de l'étendue des travaux requis et des informations à fournir, car les implications d'une étendue plus limitée des travaux pourraient ne pas être bien comprises par tous les utilisateurs, ou les utilisateurs pourraient avoir des intérêts qui ne sont pas alignés;
 - (v) La publication du rapport – Le besoin d'une étendue exhaustive des travaux peut généralement augmenter si la conclusion d'évaluation doit être divulguée ou rendue publique (comme un dépôt de titres), car il pourrait y avoir des utilisateurs qui ne comprennent pas bien les implications d'une étendue plus limitée des travaux;
 - (vi) La nature contentieuse de l'objet (ou possibilité d'être contentieuse) – Si l'objet du rapport est contentieux (ou a le potentiel de l'être), la probabilité que la conclusion d'évaluation soit utilisée comme témoignage d'expert et puisse servir de base à un règlement ou à un jugement par un juge des faits (p. ex. un juge, un arbitre) augmente, ce qui augmenterait généralement l'étendue des travaux requis; et

- (vii) La réglementation ou les contrats – Les organismes de réglementation ou encore les contrats ou conventions applicables (p. ex., une convention entre actionnaires) pourraient prescrire un certain niveau de conclusion d'évaluation et la nature du rapport d'évaluation.
5. Les exemples qui précèdent sont fournis à titre indicatif et ne sont fournis que pour aider à évaluer la pertinence d'une conclusion d'évaluation et d'un rapport d'évaluation dans diverses circonstances. Ces éléments d'appréciation ne sont pas destinés à être exhaustifs ou normatifs quant au niveau de conclusion d'évaluation qui devrait être émis dans une mission particulière. La question de savoir si le niveau de conclusion d'évaluation à produire conviendra au but dans lequel elle a été préparée est nécessairement une question de jugement professionnel qui tient compte de tous les faits et circonstances pertinents.

Disponibilité des informations sur l'étendue des travaux

6. L'un des facteurs à prendre en considération pour déterminer le niveau de conclusion d'évaluation et de rapport d'évaluation est la disponibilité et la fiabilité des informations sur lesquelles une conclusion sera fondée, par rapport aux informations qui existent et/ou qui seraient généralement disponibles dans les circonstances. L'incapacité de l'évaluateur à accéder à certaines informations pertinentes pourrait amener celui-ci à déterminer qu'il ne lui est pas possible de préparer, par exemple, une conclusion d'évaluation portant sur une estimation de la valeur, mais qu'il lui est néanmoins possible de préparer une conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur.
7. La détermination de l'incidence de la disponibilité ou de la fiabilité des informations sur le niveau de conclusion d'évaluation à produire est une question de jugement professionnel qui tient compte de tous les faits et circonstances pertinents, y compris le but de la conclusion et du rapport d'évaluation, l'étendue des travaux convenus par le client et l'évaluateur, et l'importance des informations non disponibles et/ou manquantes par rapport à la conclusion.

23 septembre 2025