# **PROGRAMME DES DONS ÉCOLOGIQUES** Lignes directrices relatives aux évaluations

# Les dons écologiques et le processus d'examen des évaluations et de détermination de la valeur marchande

Les particuliers ou les entreprises qui font un don écologique à un bénéficiaire admissible ont droit à des avantages fiscaux en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Les dons écologiques consistent en la donation d'une terre ou d'un intérêt foncier partiel qui a été attesté écosensible. On entend par « intérêt foncier partiel » une convention ou une servitude de conservation.

Les avantages fiscaux sont déterminés selon la juste valeur marchande du don¹ attestée par le ministre fédéral de l'Environnement. Environnement Canada gère le Programme des dons écologiques dans tout le pays, en collaboration avec divers gouvernements provinciaux, des organismes de bienfaisance voués à la protection de l'environnement et d'autres ministères fédéraux. La liste des coordonnateurs du Programme des dons écologiques et leurs coordonnées se trouvent à la fin du présent document.

Pour déterminer la juste valeur marchande d'un don, le donateur ou le bénéficiaire doit fournir un rapport d'évaluation à Environnement Canada ainsi qu'une *Demande d'examen d'une évaluation et de détermination*, signée par le donateur. Le rapport d'évaluation est examiné par un ou plusieurs des spécialistes qui composent le Comité d'examen des évaluations d'Environnement Canada. Le président du Comité recommande ensuite une juste valeur marchande au ministre, qui détermine alors la valeur du don écologique.

#### Le Comité d'examen des évaluations

Le Comité d'examen des évaluations étudie les rapports d'évaluation soumis par les donateurs, à l'appui de l'estimation de la juste valeur marchande de leurs dons écologiques, et présente ensuite au ministre de l'Environnement ses recommandations à ce sujet. Le Comité examine chaque rapport afin :

- de déterminer s'il est conforme aux lignes directrices relatives aux rapports d'évaluation énoncées dans le présent guide;
- d'établir le fondement de la recommandation qui sera faite au ministre à propos de la juste valeur de la propriété, de la servitude ou de la convention. Ainsi, le Comité détermine si l'analyse, les opinions et les conclusions dans le rapport d'évaluation sont pertinentes et raisonnables et si celles-ci appuient la juste valeur marchande qui est présentée.

Août 2005 Page 1 de 14

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Selon la *Loi de l'impôt sur le revenu*, dans la définition de « total des dons de biens écosensibles », la valeur du don est fonction de sa juste valeur marchande.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Dans le contexte du Programme des dons écologiques, le terme « rapport d'évaluation » comprend tous les types de rapports d'évaluation.

Les *Lignes directrices relatives aux évaluations* ont été élaborées en vue d'aider les évaluateurs<sup>3</sup> à établir leurs rapports d'évaluation des dons écologiques. Elles comprennent des exigences d'ordre général relatives à l'évaluation des dons, quelle que soit leur juste valeur marchande. Le document présente aussi divers facteurs dont il faut tenir compte selon les différentes catégories de dons, ainsi que les exigences relatives à la présentation des rapports d'évaluation.

# Exigences d'ordre général visant l'ensemble des dons écologiques

Les rapports d'évaluation des dons écologiques doivent être conformes aux exigences des Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) – « les Règles » ou, au Québec, aux Normes de pratique professionnelle des évaluateurs agréés (« les Normes de pratique »). Tous les évaluateurs, qu'ils soient membres ou non de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ou de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), doivent bien connaître « les Règles » ou, au Québec, « les Normes de pratique ». On peut se procurer une version imprimée des Règles auprès de l'ICE. Il est également possible de les télécharger gratuitement du site Web de l'Institut, à l'adresse suivante : www.aicanada.org. Les Normes de pratique sont présentées sur le site Web de l'OEAQ, à l'adresse suivante : www.oeaq.qc.ca.

# Liens de dépendance

Toutes les évaluations doivent être effectuées en toute indépendance des parties participant à la transaction. Par exemple, les évaluations effectuées par le donateur ou par un de ses amis, un membre de sa famille, un associé, ou une société ou un partenariat avec lequel le donateur a des intérêts communs, ne sont pas acceptées. Il en est de même pour les évaluations soumises par le bénéficiaire.

#### Définition de la juste valeur marchande

Afin de répondre aux exigences de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, tous les rapports d'évaluation doivent comprendre la définition de la juste valeur marchande. La définition qui suit est tirée des Règles :

La juste valeur marchande représente le prix le plus probable que devrait rapporter un bien à une date donnée dans un marché libre et concurrentiel, dans toutes les conditions nécessaires à une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant avec prudence et de manière avisée, en supposant que le prix n'est pas indûment stimulé.

Cette définition sous-entend que la vente doit se produire à une date précise et qu'il y a transfert du titre du vendeur à l'acheteur, dans les cas où :

- 1) l'acheteur et le vendeur sont généralement motivés;
- 2) les deux parties sont bien informées et bien conseillées, et agissent dans ce

Août 2005 Page 2 de 14

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Dans le contexte du Programme des dons écologiques, le terme « évaluateur » englobe tous les professionnels de l'évaluation, peu importe leur domaine d'expertise ou leur appellation professionnelle.

qu'elles jugent être leurs meilleurs intérêts;

- 3) la période de mise en vente sur le marché libre est raisonnable;
- 4) le paiement est versé en espèces (dollars canadiens) ou selon des modalités financières comparables;
- 5) le prix représente la contrepartie normale versée pour le bien vendu, libre de toute concession spéciale ou inédite en matière de vente ou de financement que pourrait accorder une personne associée à la vente.

La définition de la juste valeur marchande qui figure dans les Normes de pratique est également acceptable.

Les tribunaux se sont penchés sur la signification de « juste valeur marchande » et de « valeur marchande ». Par exemple, dans *Carr c. La Reine*<sup>4</sup>, la Cour canadienne de l'impôt déclare ce qui suit :

# [Traduction]

La *Loi de l'impôt sur le revenu* ne définit pas la juste valeur marchande. Cependant, la définition judiciaire adoptée par les tribunaux canadiens est celle que le juge Cattanach énonce dans l'affaire *Henderson Estate and Bank of New York v. M.N.R.*, (1973) 73 D.T.C. 5471 (F.C.T.D.), à la page 5476 :

La *Loi* ne définit pas l'expression « juste valeur marchande », mais de nombreuses définitions en ont été données, généralement en fonction d'un domaine d'intérêt particulier. Je ne pense pas qu'il faille chercher à définir exactement l'expression employée dans la *Loi*. Il suffit de s'en tenir à l'interprétation usuelle. Ainsi, à mon avis, il s'agirait du prix le plus élevé qu'il serait raisonnable d'attendre d'un bien vendu par son propriétaire suivant la méthode habituellement applicable pour un tel bien et suivant le cours normal des affaires sur un marché qui n'est pas soumis à des tensions indues et qui est constitué d'acheteurs et de vendeurs consentants, indépendants les uns des autres et contractant sans contraintes. J'ajouterais que cette interprétation, exprimée de façon générale, renferme ce que j'estime être l'élément essentiel à retenir, soit l'existence d'un marché libre où les prix sont modelés en fonction de l'offre et de la demande par des acheteurs et des vendeurs consentants et informés. Ces définitions valent tout autant pour « juste valeur marchande » que pour « valeur marchande »; il est en effet peu probable que le mot « juste » ajoute quelque chose à l'expression « valeur marchande ».

# Hypothèses non fondées

Aucune hypothèse non fondée n'est permise dans l'établissement des rapports d'évaluation, y compris celles qui ont une incidence sur l'« utilisation optimale » de la propriété. À titre d'exemple, une propriété riveraine peut être évaluée en tenant compte de la création d'une marina, s'il s'agit là de l'utilisation optimale, mais on ne peut tout simplement pas supposer que cette

Août 2005 Page 3 de 14

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> [2004] T.C.J. n° 319.

utilisation est optimale. L'utilisation optimale est définie de la façon suivante dans les Règles : « l'utilisation raisonnablement probable et légale d'une propriété construite qui est physiquement possible, convenablement appuyée et financièrement faisable, et donnant à la propriété sa plus grande valeur ». Les Normes de pratique renferment une définition analogue de l'utilisation optimale.

# **Conditions hypothétiques**

Tant les Règles que les Normes de pratique exigent que les évaluateurs identifient toute condition hypothétique comprise dans le rapport d'évaluation. Cependant, les conditions hypothétiques ne sont pas permises dans les évaluations effectuées dans le cadre du Programme des dons écologiques, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation d'une analyse raisonnable de la propriété en question. Si un évaluateur détermine qu'un rapport d'évaluation doit comprendre une condition hypothétique, celle-ci doit être liée à une utilisation éventuelle qui est raisonnablement probable et dont la probabilité doit pouvoir être établie au moyen de la planification traditionnelle et de l'analyse d'évaluation, et elle doit pouvoir être évaluée en conséquence. Par exemple, un évaluateur peut inclure une condition hypothétique si celle-ci est nécessaire à l'évaluation d'un don

écologique proposé consistant en un nouveau lot issu d'une parcelle-mère qui n'a pas encore été subdivisée ou en une servitude de conservation qui n'a pas encore été enregistrée.

#### **Justification des conclusions**

Le rapport d'évaluation doit être simple et logique afin que le raisonnement sous-jacent à l'analyse et aux conclusions de l'évaluateur soit clair. Les hypothèses et les conclusions non fondées ne sont pas acceptables. Les évaluateurs doivent bien connaître l'état du titre (c'est-à-dire les droits de passage et autres servitudes ou conventions) et fournir des commentaires sur l'incidence de toutes charges, tous frais ou toutes inscriptions sur l'utilisation et la valeur. Les rajustements doivent être fondés sur une analyse des données du marché pertinentes et doivent être appuyés par une explication justifiant leur raison d'être et décrivant leur ampleur.

Les hypothèses et les conclusions non fondées sont inacceptables.

Le processus d'examen des évaluations et de détermination doit refléter et non établir ou influencer la juste valeur marchande des dons écologiques. Le rapport d'évaluation doit donc établir la valeur en vertu des principes d'évaluation en vigueur. Les déterminations antérieures de la juste valeur marchande effectuées par le ministre ne peuvent servir de mesure de base à l'évaluateur qui est chargé d'estimer un don écologique.

# Catégories de dons écologiques

Il existe deux catégories de dons écologiques :

Catégorie I : les dons écologiques d'une valeur inférieure à 25 000 \$ dont l'évaluation est

simple;

Catégorie II: tous les autres dons écologiques.

Août 2005 Page 4 de 14

# Catégorie I

Les rapports d'évaluation des dons écologiques de la catégorie I peuvent être établis à l'aide du *Rapport abrégé du Programme des dons écologiques*<sup>5</sup>, offert en formule imprimée, et s'accompagner de tableaux décrivant les données factuelles et les preuves du marché. Il faut cependant ajouter au *Rapport abrégé du Programme des dons écologiques* un court texte énonçant les motifs et appuyant les conclusions, y compris l'opinion sur la valeur. À tout le moins, tous les éléments décrits dans les *Lignes directrices relatives aux évaluations* doivent être présents.

Lorsque le don consiste en une servitude ou en une convention, le *Rapport abrégé du Programme des dons écologiques* doit inclure la valeur « avant et après » de la propriété visée, accompagnée d'une explication indiquant que la valeur du don équivaut à la différence entre les deux<sup>6</sup>.

Tous les dons de la catégorie I doivent être faciles à évaluer. Bien qu'il ne soit pas nécessaire d'utiliser le *Rapport abrégé du Programme des dons écologiques*, il devrait être possible d'évaluer un don de la catégorie I à l'aide de ce document. Si cela n'est pas possible, par exemple, dans le cas où le marché ne comporte pas d'éléments de preuve objectifs appuyant l'opinion relative à la juste valeur marchande, il s'agit vraisemblablement d'un don de catégorie II.

Un exemple d'évaluation simple serait celle d'un terrain en pleine propriété reposant uniquement sur une approche par comparaison directe, car l'on dispose de suffisamment de données du marché. Les dons d'intérêts fonciers partiels qui sont difficiles à évaluer, les dons exigeant le recours aux méthodes du revenu et du coût ainsi que les cas pour lesquels il y a peu de preuves du marché sont plus susceptibles d'être considérés comme des dons écologiques appartenant à la catégorie II.

Il existe une certaine souplesse en ce qui a trait aux compétences de la personne chargée d'évaluer un don écologique de la catégorie I; cependant, l'évaluateur doit être qualifié et bien renseigné sur la valeur marchande. Le rapport d'évaluation doit inclure une description convenable des connaissances spécialisées de l'évaluateur qui témoigne de sa compétence à exprimer une opinion valable.

Dans les provinces qui exigent une licence pour l'établissement de la juste valeur marchande de biens immobiliers, telles que la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick, les évaluateurs doivent détenir la licence requise.

Août 2005 Page 5 de 14

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Pour obtenir des renseignements au sujet du programme pilote relatif au rapport sommaire du Programme des dons écologiques et pour obtenir la version la plus à jour des rapports sommaires, veuillez communiquer avec le coordonnateur régional d'Environnement Canada le plus près de chez vous (voir l'adresse : www.cws-scf.ec.gc.ca/ecogifts/con\_f.cfm).

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> En ce qui concerne l'évaluation de dons écologiques d'intérêts fonciers partiels, la *Loi de l'impôt sur le revenu* énonce que :

<sup>«</sup> La juste valeur marchande d'un don de servitude ou de convention est réputée correspondre à sa juste valeur marchande déterminée par ailleurs ou, s'il est supérieur, au montant appliqué en réduction de la juste valeur marchande du fonds de terre de par suite du don. »

### Catégorie II

Les rapports d'évaluation pour les dons écologiques appartenant à la catégorie II doivent inclure une description narrative et détaillée de la propriété en question. Lorsque le don consiste en une servitude ou en une convention, il peut être nécessaire de produire deux rapports afin d'inclure la valeur « avant et après » de la propriété visée, accompagnée d'une explication indiquant que la valeur du don équivaut à la différence entre les deux.

Les évaluateurs effectuant l'évaluation des dons écologiques de cette catégorie doivent être titulaires de l'une des désignations présentées à l'annexe A, et celle-ci doit attester les compétences de la personne à évaluer le don écologique particulier. Par exemple, une personne agréée de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) peut évaluer tous les types de dons, tandis qu'une personne désignée « évaluateur résidentiel canadien (CRA) » peut évaluer uniquement les types de propriétés permis par cette désignation.

# Présentation obligatoire pour tous les rapports d'évaluation

Il faut remettre trois copies couleur du rapport d'évaluation intégral au Programme des dons écologiques. Il est recommandé de joindre aux copies imprimées une version électronique, en format PDF.

Les rapports d'évaluation peuvent être établis selon différentes présentations. Cependant, tous les rapports d'évaluation qui accompagnent une *Demande d'examen d'une évaluation et de détermination* de la juste valeur marchande d'un don écologique des catégories I et II <u>doivent</u> comprendre les éléments suivants :

- Lettre d'accompagnement Une lettre de la part de l'évaluateur doit être jointe au rapport d'évaluation. Elle doit être imprimée sur du papier à en-tête qui indique clairement le nom de l'entreprise, son adresse ainsi que la nature des activités effectuées par l'évaluateur. Elle devrait aussi comprendre les conclusions de l'évaluateur ainsi que des références aux tableaux et aux annexes joints.
- **But et portée** Le rapport d'évaluation a pour objet d'établir la juste valeur marchande d'un don en vue de l'émission d'un reçu aux fins de l'impôt, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Les évaluations doivent témoigner de la juste valeur marchande actuelle de la propriété ou de l'intérêt foncier, et doivent s'appuyer sur une définition acceptable de la juste valeur marchande, comme celle qui est comprise dans les Règles <sup>7</sup> ou les Normes de pratique. La définition de la juste valeur marchande et la date à laquelle a été effectuée l'évaluation doivent être indiquées dans le rapport.

Août 2005 Page 6 de 14

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Cette définition est reproduite précédemment.

L'évaluateur doit préciser la portée du rapport d'évaluation et décrire l'intérêt foncier évalué, dont les frais, les intérêts fonciers partiels, les intérêts non fonciers (comme les valeurs minérales ou de bois sur pied) ainsi que tout autre intérêt.

- **Description de la propriété** Les renseignements suivants doivent être inclus :
  - le nom et l'adresse des propriétaires actuels de la propriété ou de l'intérêt foncier qui est évalué;
  - l'emplacement et la description légale complète de la propriété ou de l'intérêt foncier qui est évalué ainsi que l'emplacement et la description légale complète de toute propriété comparable;
  - une déclaration de l'intérêt foncier à évaluer, par exemple, s'il s'agit d'un terrain en pleine propriété, d'un intérêt foncier partiel ou d'un intérêt non immobilier (comme des valeurs minérales ou des valeurs de bois sur pied), ou tout autre intérêt;
  - des annexes telles que des cartes, des esquisses, des photos et des relevés (de préférence en couleur).
- Copie du titre de propriété Il faut joindre au rapport d'évaluation une copie du titre de propriété montrant toutes charges, tous frais ou toutes inscriptions le concernant. Si le rapport vise un don écologique proposé qui consiste en un nouveau lot issu d'une parcelle-mère qui n'a pas encore été subdivisée, ou en une servitude de conservation qui n'a pas encore été enregistrée, une copie du titre de la parcelle-mère ou de la propriété sur laquelle est enregistrée un intérêt partiel doit être jointe en tant qu'annexe au rapport d'évaluation.
- Conventions et servitudes de conservation Dans le cas de conventions et de servitudes de conservation, il faut fournir une copie de l'entente intégrale clairement datée, qui comprend la description de la propriété, les modalités, les restrictions et les annexes. Il n'est pas nécessaire que l'entente soit enregistrée au moment de l'évaluation, mais l'évaluateur doit effectuer son évaluation selon la version définitive. Si des modifications sont apportées à la servitude ou à la convention après que l'évaluation a été terminée, la nouvelle version de l'entente doit être clairement datée, et l'évaluateur doit repérer les modifications et les examiner afin de déterminer si elles ont une incidence sur la valeur.

Si la convention ou la servitude ne couvrent pas la totalité de la propriété, une copie du relevé, du plan ou de l'esquisse de celle-ci ainsi qu'une justification doivent être fournis.

- Information de base Le rapport doit inclure une discussion et une analyse exhaustive de l'information de base, c'est-à-dire de tous les aspects qui régissent l'analyse de l'évaluateur sur l'utilisation optimale, le zonage, les plans officiels, les restrictions qui ont déjà été consignées et celles qui pourraient être ajoutées, dans le cas d'une convention ou d'une servitude de conservation. Toute conclusion doit être bien étayée.
- **Processus d'évaluation et justification** Il faut fournir une explication et une justification de la méthode d'évaluation utilisée ainsi qu'une description des étapes suivies, dont l'analyse et les consultations effectuées, les documents de référence et le contexte actuel du marché, et joindre les documents pertinents appuyant l'estimation de la juste valeur marchande.

*Août* 2005 Page 7 de 14

- Attestation Si l'évaluation est effectuée par un membre de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ou de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), l'évaluateur doit signer l'attestation présentée dans le tableau 1 et la joindre au rapport d'évaluation. Si l'évaluateur n'est pas membre de l'ICE ou de l'OEAQ, il doit signer et joindre l'attestation présentée dans le tableau 2. Ces attestations doivent être produites intégralement. L'évaluateur doit s'assurer que la teneur du rapport d'évaluation est conforme aux énoncés de l'attestation.
- Compétences de l'évaluateur Le rapport d'évaluation devra comprendre des renseignements sur l'évaluateur, précisant sa connaissance du marché, son expérience en la matière et ses compétences (p. ex. études, titres et qualités, emploi et affiliations professionnelles, association avec d'autres évaluateurs et experts, mesures prises garantissant sa compétence, comme une association avec d'autres évaluateurs ou experts en la matière ou la préparation d'un rapport complémentaire). Le rapport d'évaluation devrait également indiquer si l'évaluateur a suivi au complet l'atelier de formation portant sur l'évaluation des dons écologiques, offert par le Programme des dons écologiques.

Tel qu'il a été mentionné précédemment, dans les provinces qui exigent une licence pour l'établissement de la juste valeur marchande de biens immobiliers, les évaluateurs doivent détenir ladite licence. Pour les dons écologiques appartenant à la catégorie II, les évaluateurs doivent posséder une désignation professionnelle d'une des associations énumérées à l'annexe A.

- **Signature de l'évaluateur** Chacune des trois copies couleur du rapport d'évaluation doit être signée par l'évaluateur, et son nom doit être inscrit en caractères d'imprimerie au-dessous de sa signature.
- **Devise** La juste valeur marchande estimée d'un don écologique doit être exprimée en dollars canadiens.

Il est recommandé aux donateurs et aux bénéficiaires de suivre les procédures établies pour la catégorie II si leur demande comprend une évaluation complexe, peu importe la juste valeur marchande du don écologique.

Environnement Canada recommande fortement que les bénéficiaires émettent un reçu officiel de don <u>après</u> que le Ministre a émis une *Déclaration de la juste valeur marchande*.

# Échéancier des évaluations

Les présentes consignes générales à propos de l'échéancier des évaluations visent à aider les donateurs et les évaluateurs dans la préparation des rapports d'évaluation de dons écologiques. Il ne s'agit toutefois que de balises. Le Comité d'examen des évaluations se réserve le droit de refuser l'opinion relative à la valeur dans une évaluation qui respecte les consignes ayant trait à l'échéancier du rapport, présentées ci-dessous, mais qui ne reflète pas la valeur marchande du don écologique en raison de circonstances telles que la volatilité inhabituelle du marché de

Août 2005 Page 8 de 14



l'immobilier ou des modifications aux utilisations légalement permises des terres.

# Échéancier des évaluations — Lorsque le don n'a pas encore été effectué

Lorsque le donateur présente une *Demande d'examen d'une évaluation et de détermination* à Environnement Canada, avant d'effectuer son don écologique, la date d'entrée en vigueur de l'évaluation qui l'accompagne doit se situer dans les six mois précédant la date de présentation de ce document. Cette règle est applicable quand le donateur présente une *Demande d'examen d'une évaluation et de détermination* en même temps qu'une demande d'attestation du don à titre de terre écosensible ou après avoir reçu cette attestation. Au Québec, une lettre d'intention pour le *Visa pour dons de terrains ou de servitudes ayant une valeur écologique* remplace *l'Attestation de don de terre écosensible*.

Si la date d'entrée en vigueur de l'évaluation est plus de six mois avant la date où le donateur présente à Environnement Canada une *Demande d'examen d'une évaluation et de détermination*, l'évaluateur qui a effectué l'évaluation doit attester par écrit :

- qu'aucun changement important n'a été apporté à l'utilisation de la propriété en question;
- qu'aucun changement important ne s'est produit au sein du marché dans la région où se trouve la propriété en question.

Si l'évaluateur ne peut confirmer ces deux énoncés :

- une nouvelle évaluation doit être effectuée;
- l'évaluateur qui a effectué l'évaluation initiale doit la mettre à jour.

Dans de telles circonstances, le donateur doit présenter avec la *Demande d'examen d'une* évaluation et de détermination la nouvelle évaluation ou l'évaluation actualisée ainsi que l'évaluation initiale.

Dans le cas d'une évaluation actualisée, celle-ci doit faire état de tous les changements de situation de la propriété en cause, des conditions du marché ou de tout ce qui a eu une incidence sur la valeur depuis l'évaluation antérieure. L'évaluateur doit analyser ces changements afin d'appuyer l'opinion révisée. Il doit être clairement stipulé dans l'évaluation actualisée que seul un lecteur qui connaît le rapport d'évaluation initial peut fonder une décision sur la version révisée.

# Échéancier des évaluations — Lorsque le don a été effectué

Un donateur qui a déjà fait don d'une propriété, d'une servitude ou d'une convention dispose de trois ans, à compter de la fin de l'année fiscale dans laquelle il a effectué la donation, pour présenter une *Demande de détermination de la juste valeur marchande d'un don écologique*. Ce délai permet au donateur de profiter des avantages fiscaux d'un don écologique après que la donation a été effectuée.

Si le don a déjà été fait, le donateur doit présenter à Environnement Canada une *Demande d'examen d'une évaluation et de détermination* accompagnée d'une évaluation. La date d'entrée en vigueur de l'évaluation doit :

• se situer dans les six mois avant la date du don;

Août 2005 Page 9 de 14

• être la date même du don, si l'évaluation est effectuée après la date du don.

Si la date d'entrée en vigueur de l'évaluation se situe plus de six mois avant la date du don, le rapport d'évaluation peut être utilisé si l'évaluateur atteste par écrit que, entre la date de l'évaluation initiale et la date du don, il n'y a eu :

- aucun changement important dans l'utilisation de la propriété en question;
- aucun changement important au sein du marché dans la région où se trouve la propriété en question.

Si l'évaluateur ne peut confirmer ces deux énoncés :

- une nouvelle évaluation doit être effectuée;
- l'évaluateur qui a réalisé l'évaluation initiale doit la mettre à jour.

Dans de telles circonstances, le donateur doit présenter avec la *Demande d'examen d'une* évaluation et de détermination la nouvelle évaluation, ou l'évaluation actualisée accompagnée de l'évaluation initiale.

Dans le cas d'une évaluation actualisée, celle-ci doit faire état de tous les changements de situation de la propriété en cause, des conditions du marché ou de tout ce qui a eu une incidence sur la valeur depuis l'évaluation antérieure. L'évaluateur doit analyser ces changements afin d'appuyer l'opinion révisée. Il doit être clairement stipulé dans l'évaluation actualisée que seul un lecteur qui connaît le rapport d'évaluation initial peut fonder une décision sur la version révisée.

# Pour obtenir de plus amples renseignements

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le Programme des dons écologiques, veuillez communiquer avec le coordonnateur du bureau régional le plus proche. Vous trouverez, dans la prochaine section, la liste complète des personnes-ressources. Les nouvelles publications, les annonces et les ateliers de formation sont affichés sur le site Web national du Programme des dons écologiques, à l'adresse suivante : www.scf-cws.ec.gc.ca/ecogifts.

Août 2005 Page 10 de 14

#### Tableau 1

#### Attestation

# Membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ou membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

J'atteste, au meilleur de ma connaissance et de ma croyance, que :

- 1. Le compte rendu des faits contenu dans le présent rapport est véridique et exact;
- 2. Les analyses, les opinions et les conclusions présentées dans le rapport ne sont restreintes que par les hypothèses et les conditions limitatives déclarées, et qu'elles sont mes analyses, mes opinions et mes conclusions professionnelles, neutres et objectives;
- 3. Je n'ai aucun (ou la personne précisée n'a aucun) intérêt actuel ou éventuel à l'égard de la propriété qui fait l'objet du présent rapport, et je n'ai (ou la personne précisée n'a aucun) intérêt personnel à l'égard des parties en cause;
- 4. Je n'ai aucune partialité à l'égard de la propriété qui fait l'objet du présent rapport ou des parties en cause dans la présente évaluation;
- 5. Mon engagement et toute rémunération en ce qui concerne la présente évaluation n'étaient pas fondés sur l'établissement ou la déclaration de résultats ou d'une estimation préétablis, ni sur une conclusion favorisant le client:
- 6. Mes analyses, mes opinions et mes conclusions de même que le présent rapport ont été préparés conformément aux *Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* ou aux *Normes de pratique du Québec*;
- 7. Je possède les connaissances et l'expérience nécessaires afin d'effectuer l'évaluation de façon compétente;
- 8. Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire ou aux signataires du présent rapport. (Dans le cas contraire, il faut indiquer le nom de chaque personne ayant fourni une aide professionnelle importante ainsi que le type d'aide reçue);
- 9. À la date du présent rapport, le soussigné a satisfait aux exigences du renouvellement obligatoire de l'accréditation de l'Institut canadien des évaluateurs pour les membres désignés, ou à celles d'un programme semblable offert par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- 10. Le soussigné a inspecté personnellement la propriété qui fait l'objet du présent rapport (préciser la date d'inspection), ou le soussigné n'a pas inspecté la propriété;
- 11. Selon les données, les analyses et les conclusions contenues dans le présent rapport, la valeur marchande de l'intérêt foncier dans la propriété décrite, en date du (inscrire la date), est estimée à (inscrire la valeur);
- 12. Je reconnais qu'Environnement Canada peut se fier à l'opinion présentée (peu importe qui a commandé le rapport) et que le but du rapport est d'établir la juste valeur marchande du don pour l'émission d'un reçu aux fins de l'impôt en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
- 13 Je reconnais qu'Environnement Canada peut faire des copies supplémentaires du présent rapport d'évaluation à des fins d'examen;
- 14. Signature et date de l'attestation;
- 15. (S'il y a plus d'un signataire, l'attestation doit indiquer clairement les personnes qui ont personnellement inspecté la propriété évaluée et celles qui ne l'ont pas inspecté.)

Août 2005 Page 11 de 14

#### Tableau 2

#### Attestation

# <u>Évaluateurs non membres</u> de l'Institut canadien des évaluateurs ou <u>Non membres</u> de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

J'atteste, au meilleur de ma connaissance et de ma croyance, que :

- 1. Le compte rendu des faits contenu dans le présent rapport est véridique et exact;
- Les analyses, les opinions et les conclusions présentées dans le rapport ne sont restreintes que par les hypothèses et les conditions limitatives déclarées, et qu'elles sont mes analyses, mes opinions et mes conclusions professionnelles, neutres et objectives;
- 3. Je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard de la propriété qui fait l'objet du présent rapport, et je n'ai aucun intérêt personnel à l'égard des parties en cause;
- 4. Je n'ai aucune partialité à l'égard de la propriété qui fait l'objet du présent rapport ou des parties en cause dans la présente évaluation;
- 5. Mon engagement et toute rémunération en ce qui concerne la présente évaluation n'étaient pas fondés sur l'établissement ou la déclaration de résultats ou d'une estimation préétablis, ni sur une conclusion favorisant le client:
- 6. Mes analyses, mes opinions et mes conclusions de même que le présent rapport ont été préparés conformément aux Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada ou aux Normes de pratique du Québec;
- 7. Je possède les connaissances et l'expérience nécessaires afin d'effectuer l'évaluation de façon compétente;
- 8. Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire du présent rapport. (Dans le cas contraire, il faut indiquer le nom et les qualifications de chaque personne ayant fourni une aide professionnelle importante ainsi que le type d'aide reçue);
- Le cas échéant, à la date du présent rapport, le soussigné a satisfait à toutes les exigences en matière de renouvellement d'attestation de l'association professionnelle auprès de laquelle il détient sa désignation;
- 10. Le soussigné a inspecté personnellement la propriété qui fait l'objet du présent rapport le (préciser la date d'inspection);
- 11. Selon les données, les analyses et les conclusions contenues dans le présent rapport, la valeur marchande de l'intérêt foncier dans la propriété décrite, en date du (inscrire la date), est estimée à (inscrire la valeur);
- 12. Je reconnais qu'Environnement Canada peut se fier à l'opinion présentée (peu importe qui a commandé le rapport) et que le but du rapport est d'établir la juste valeur marchande du don pour l'émission d'un reçu aux fins de l'impôt en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
- 13. Je reconnais qu'Environnement Canada peut faire des copies supplémentaires du présent rapport d'évaluation à des fins d'examen;
- 14. Signature et date de l'attestation.

Août 2005 Page 12 de 14



# Coordonnateurs régionaux et nationaux du Programme des dons écologiques

		+
Secrétariat national	Secrétariat national	
Raymond Kotchorek Coordonnateur nationale Environnement Canada 351, boulevard Saint-Joseph Gatineau QC K1A 0H3 Tél.: 1 800 668-6767 (819) 994-6687 Téléc.: (819) 953-3575 Courriel: ecogifts@ec.gc.ca	Scott Nurse Environnement Canada 351, boulevard Saint-Joseph Gatineau QC K1A 0H3 Tél.: (819) 953-4003 Téléc.: (819) 953-3575 Courriel: scott.nurse@ec.gc.ca	
Colombie-Britannique et Yukon  Blair Hammond Environnement Canada 5421, Robertson Road, R. R. 1 Delta BC V4K 3N2 Tél.: (604) 940-4647 Téléc.: (604) 946-7022 Courriel: blair.hammond@ec.gc.ca	Alberta  Olaf Jensen Environnement Canada 4999, 98e Avenue Edmonton AB T6B 2X3 Tél.: (780) 951-8673 Téléc.: (780) 495-2615 Courriel: olaf.jensen@ec.gc.ca	Territoires du Nord-Ouest et Nunavut Kevin McCormick Environnement Canada 5204, 50 <sup>e</sup> Avenue, bureau 301 Yellowknife NT X1A 1E2 Tél.: (867) 669-4760 Téléc.: (867) 873-6776 Courriel: kevin.mccormick@ec.gc.ca
Saskatchewan  Diana Ghikas Environnement Canada 2365, rue Albert Regina SK S4P 4K1 Tél.: (306) 780-5322 Téléc.: (306) 780-7614 Courriel: diana.ghikas@ec.gc.ca	Manitoba  Pat Rakowski Environnement Canada 123, rue Main Winnipeg MB R3C 4W2 Tél.: (204) 983-5264 Téléc.: (204) 983-5248 Courriel: pat.rakowski@ec.gc.ca	Ontario Dawn Laing / Andrea Kettle Environnement Canada 4905, rue Dufferin Toronto, ON M3H 5T4 Tél.: (416) 739-5828 / 4286 Téléc.: (416) 739-5845 Courriel: dawn.laing@ec.gc.ca andrea.kettle@ec.gc.ca
Québec  Renée Langevin Environnement Canada 1141, route de l'Église Sainte-Foy QC G1V 4H5 Tél.: (418) 649-6857 Téléc.: (418) 649-6475 Courriel: renee.langevin@ec.gc.ca	Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard  Paul Chamberland Environnement Canada 17, Waterfowl Lane Sackville NB E4L 1G6 Tél.: (506) 364-5049 Téléc.: (506) 364-5062 Courriel:	Terre-Neuve-et-Labrador  Kim Mawhinney Environnement Canada 6, rue Bruce Mount Pearl NL A1N 4T3 Tél.: (709) 772-8033 Téléc.: (709) 772-5097 Courriel: kim.mawhinney@ec.gc.ca

Août 2005 Page 13 de 14

# Annexe A

# Associations professionnelles et désignations acceptables

### American Appraisal Institute

- Member Appraisal Institute (MAI)
- Senior Residential Appraiser (SRA)

### American Society of Appraisers

• Accredited Senior Member (ASA) – Rural Property Appraisal Option

# American Society of Farm Managers and Rural Appraisers

• Accredited Rural Appraiser (ARA)

# Canadian National Association of Real Estate Appraisers

- Designated Appraiser Residential (DAR)
- Designated Appraiser Commercial (DAC)

# Institut canadien des évaluateurs (ICE)

- Évaluateur accrédité de l'Institut canadien (AAIC)
- Évaluateur résidentiel canadien (CRA)

### Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)

• Évaluateur agréé (EA)

### Royal Institution of Chartered Surveyors

- Member Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
   Chartered Valuation Surveyor
- Fellow Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS)
   Chartered Valuation Surveyor

Août 2005 Page 14 de 14