



MANDAT TYPE
POUR LA PRÉPARATION
D'ÉVALUATIONS FONCIÈRES

MANDAT DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ

SOMMAIRE

Une évaluation foncière indépendante effectuée par un évaluateur agréé est la façon la plus sûre et la plus crédible de déterminer la juste valeur marchande de la propriété sur le marché immobilier.

Si la propriété ou la servitude de conservation est acquise par donation et qu'un reçu de charité est émis, l'organisme doit être en mesure de justifier le montant de ce reçu devant l'Agence du revenu du Canada.

Cette évaluation permet également de justifier le prix payé pour l'achat d'une propriété auprès des bailleurs de fonds.

MANDAT DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ :
Mandat type pour la préparation d'évaluations foncières

Produit par le Réseau de milieux naturels protégés

Rédaction : Conservation de la Nature Canada

Édition août 2020
Révision février 2026



Représentant provincial, le Réseau de milieux naturels protégés regroupe des gens qui ont à cœur la conservation du patrimoine naturel à travers le Québec. Fondé il y a plus de 25 ans, ce réseau rallie la majorité des acteurs de la conservation en terres privées au Québec. L'association est constituée à des fins de bienfaisance et elle vise promouvoir le mouvement de la conservation de milieux naturels au bénéfice de la collectivité. Ce réseau protège plus de 64 000 hectares à travers le Québec et regroupe plus de 300 experts de la conservation.



Chef de file en conservation de terres privées au Canada et organisme sans but lucratif, Conservation de la nature Canada (CNC) œuvre à la protection de nos milieux naturels les plus précieux et des espèces qu'ils abritent. Depuis 1962, CNC et ses partenaires ont contribué à la protection de 48 000 hectares au Québec, soit une superficie équivalente à l'île de Montréal.

TABLE DES MATIÈRES

MANDAT DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ.....	1
EXEMPLE D'UN MANDAT À UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ DANS LE CAS D'UN DON ÉCOLOGIQUE.....	2
<u>RESSOURCE</u>	<u>5</u>

MANDAT DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ

Ce mandat type concerne la préparation d'évaluations foncières pour des immeubles visés par des projets d'acquisition de plein droit à des fins d'aires protégées ou encore de constitution de servitudes réelles et perpétuelles de conservation dans le cadre du Projet de partenariat pour les milieux naturels. Le travail à exécuter consiste à rédiger un rapport narratif d'évaluation foncière conformément aux normes, règles et principes généralement reconnus en évaluation foncière afin de déterminer la **juste valeur marchande** du ou des immeuble(s) visé(s) en tenant compte du meilleur usage qui puisse y être fait.

Le rapport d'évaluation devra contenir, d'une façon minimale et non exhaustive, les points suivants :

- Un résumé du problème d'évaluation;
- Une définition de la valeur marchande;
- La date de l'évaluation;
- Une description physique et légale du terrain;
- Les restrictions et démembrements du droit de propriété, s'il y a lieu;
- Le zonage en vigueur et les utilisations permises;
- L'évaluation municipale, s'il y a lieu;
- La forme, la superficie, les dimensions, la topographie, la nature du sol, les services publics existants, les accès;
- L'utilisation optimale la plus probable;
- La ou les techniques d'évaluation utilisées;
- Une description complète des ventes comparables;
- Un tableau d'analyse de ventes;
- Les explications sur les ajustements aux ventes comparables;
- La conclusion sur la valeur marchande de l'immeuble et les recommandations appropriées;
- Un plan de l'immeuble et du secteur à l'étude;
- Des photos du sujet (et des comparables), si possible;
- Le signataire du rapport devra être reconnu par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec à titre de membre agréé.

ANNEXE 1

EXEMPLE D'UN MANDAT À UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ DANS LE CAS D'UN DON ÉCOLOGIQUE

Cet exemple de lettre de mandat a été tiré en très grande partie de la publication *Le Programme des dons écologiques : embauche d'un évaluateur pour l'évaluation d'un don écologique*

Le 1er mars 2013

Monsieur XXXX XXXXX, AACI
Évaluateurs Action Ltée
4456, avenue des Bouleaux
Fairgrove (Ontario)

OBJET : Évaluation de la propriété XXXX - [indiquer la description officielle (cadastrale)]

Monsieur,

La présente vise à confirmer notre échange de lettres ainsi que nos conversations téléphoniques concernant la demande de services d'évaluation que nous avons faite auprès de votre firme, Évaluateurs Action Ltée. Cette évaluation vise à établir la juste valeur marchande de la propriété sise au XXX, rue XXXXX, à Fairgrove, en Ontario. Les propriétaires, XXX et XXXX XXXX envisagent de donner [ou, ont donné] cette propriété à notre organisation, Conservation des terres ABC. Nous avons besoin d'une évaluation narrative complète [ou, Nous avons besoin d'un Rapport d'évaluation abrégé du Programme des dons écologiques] en vue d'établir la valeur marchande actuelle de cette propriété.

La propriété fera l'objet [a fait l'objet] d'un don dans le cadre du Programme des dons écologiques d'Environnement Canada. Ce Programme encourage le don de terres privées ayant été attestées écosensibles ainsi que le don de conventions et de servitudes de conservation. Les dons peuvent être faits à différents types de bénéficiaires, dont les organismes de bienfaisance enregistrés qui sont approuvés par Environnement Canada. Les avantages fiscaux associés au Programme des dons écologiques sont prévus par la [Loi de l'impôt sur le revenu](#) du Canada. Le Programme est administré par Environnement Canada, et le ministre fédéral de l'Environnement détermine la juste valeur marchande des dons aux fins de l'impôt sur le revenu.

Les personnes qui souhaitent faire un don écologique doivent fournir, au Programme des dons écologiques, une évaluation attestant la valeur de leur don. Le Comité d'examen des évaluations du Programme étudie chacune des évaluations et fait une recommandation au ministre au sujet de la juste valeur marchande du don.

Le Programme des dons écologiques a des exigences précises en matière d'évaluation. Ces exigences sont énoncées dans les [Lignes directrices relatives aux évaluations](#). Toutes les évaluations doivent être conformes aux Normes de pratique professionnelle des évaluateurs agréés.

Vous pouvez consulter le site Web du Programme des dons écologiques pour obtenir d'autres renseignements sur le Programme et divers documents de référence utiles.

Nous vous demandons d'effectuer une évaluation qui sera présentée au Programme des dons écologiques comme preuve de la juste valeur marchande du don précité. Pour vous aider dans cette tâche, nous incluons les renseignements suivants :

- le nom et l'adresse de tous les propriétaires inscrits, ainsi que leurs coordonnées actuelles au cas où vous auriez besoin de prendre des dispositions pour avoir accès à la propriété en vue de l'inspecter;
- la description municipale de la propriété;
- des directions pour vous rendre à la propriété;
- la description officielle (cadastrale) de la propriété;
- une copie du titre ainsi que des copies de toutes les charges et de toutes les servitudes enregistrés;
- la superficie de la propriété;
- une brève description physique de la propriété, qui inclut toutes les améliorations qu'elle comporte;
- une carte et un plan de la propriété, des photos montrant plusieurs aspects de la propriété ainsi que des croquis de plusieurs de ses éléments importants;
- un résumé du rapport de référence pour la propriété.

Puisque cette évaluation servira de preuve de la juste valeur marchande d'un don écologique, elle sera examinée par le Comité d'examen des évaluations dans le cadre du processus d'examen des évaluations et de détermination du Programme des dons écologiques.

Nous confirmons par la présente que vos honoraires professionnels, incluant les frais et les dépenses, ne dépasseront pas XXX \$ (ce qui ne comprend pas la TPS). Nous confirmons en outre que votre prix comprend le temps que vous consacrerez à répondre aux questions du Comité d'examen des évaluations au sujet de l'évaluation, s'il le faut, afin d'éclaircir votre opinion sur la valeur pendant le processus d'examen de l'évaluation et de détermination effectué par Environnement Canada.

Nous confirmons que vous nous fournirez cinq exemplaires du rapport d'évaluation définitif, au plus tard le _____ 2013.

Nous attendons avec impatience votre rapport. Si vous avez besoin d'autres renseignements ou d'éclaircissements au sujet de cette tâche, veuillez communiquer avec nous dès que possible.

Veillez agréer, Monsieur, nos très sincères salutations.

XXXX XXXXXX

Directrice, Conservation des terres ABC

123, rue des Saules
Fairgrove (Ontario)

ANNEXE 2

RESSOURCE

Embauche d'un évaluateur pour l'évaluation d'un don écologique

<https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/financement-environnement/programme-dons-ecologiques/publications/recrutement-evaluateurs.html>
[Dons écologiques : recrutement d'évaluateurs - Canada.ca](#)