

Ancré dans l'avenir, axé sur les courtiers.



Les directives suivantes s'appliquent à toutes les évaluations résidentielles soumises à CMLS.

Évaluateur(s)	<p>Les évaluateurs doivent détenir l'une des désignations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Association canadienne nationale des évaluateurs immobiliers (ACNEI) : DAR, EA (OEAQ). • Institut canadien des évaluateurs (ICE) : AACI ou CRA.
Exigences générales	<p>Toutes les évaluations doivent être effectuées conformément aux normes et pratiques reconnues de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ou de l'Association canadienne nationale des évaluateurs immobiliers (ACNEI) et être émises directement à CMLS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les rapports d'évaluation doivent être transmis directement par l'évaluateur à : mortgagedocuments@cmls.ca, avec le souscripteur en copie conforme. • Les évaluations peuvent également être commandées et reçues par l'intermédiaire des sociétés de gestion d'évaluations (AMC) suivantes : FNF, NAS, Solidifi ou RPS. • L'évaluation doit être adressée à CMLS et indiquer comme objet : financement hypothécaire. • L'évaluateur doit visiter toutes les pièces de la propriété et le confirmer dans son rapport. Il doit aussi s'assurer qu'aucun facteur externe défavorable ne nuit à la commercialisation de la propriété. • Si une partie de la propriété est utilisée à des fins commerciales, l'évaluateur doit préciser la superficie utilisée à des fins commerciales. • S'il y a un logement secondaire sur la propriété, l'évaluateur doit confirmer qu'il est autonome et conforme aux normes municipales, et fournir les revenus économiques si applicables ou demandés.
Méthode d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • La méthode du coût est requise dans tous les rapports, sauf pour les propriétés en copropriété. • La valeur doit être fondée sur la maison et un maximum de 5 acres de terrain. • Les bâtiments accessoires ne doivent pas être inclus dans la valeur marchande.
Carte de localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Le rapport doit inclure une carte de rue à jour indiquant l'emplacement exact de la propriété évaluée et des propriétés comparables, ainsi que celles ayant une influence sur la valeur. • Dans les zones urbaines, préciser la distance et la proximité des ventes comparables (en nombre de pâtés de maisons ou fractions de kilomètre).
Ventes comparables	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les condos, au moins une vente comparable doit provenir d'un autre immeuble. • Les comparables doivent être des transactions entre parties sans lien de dépendance, conclues dans les 90 jours précédant la date effective du rapport. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Si une vente comparable date de plus de 90 jours, justifier son utilisation • Inclure les photos MLS, la fiche d'inscription et une carte de localisation des comparables. • Utiliser au minimum trois (3) ventes comparables du secteur immédiat. • Fournir le prix d'inscription et la durée de mise en marché pour chaque comparable. • Ajouter des explications si les ajustements nets dépassent 10 % du prix de vente original des comparables. • Chercher des comparables dans le même quartier, idéalement à moins de 3 à 4 pâtés de maisons ou 1 km en banlieue, et à moins de 5 à 10 km en milieu rural. • Si les comparables proviennent d'un autre quartier, justifier leur pertinence dans les commentaires. • Le rapport doit inclure une description du quartier, incluant les facteurs positifs et négatifs : <ul style="list-style-type: none"> ◦ type d'environnement résidentiel (en déclin, stable, en développement). ◦ adéquation de la propriété au marché. ◦ offre et demande. ◦ âge du quartier, proximité des services, facteurs défavorables.
Copropriétés	<ul style="list-style-type: none"> • L'évaluateur doit indiquer : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Si le complexe est géré professionnellement ou autogéré, et s'il comporte une restriction d'âge ou un pourcentage d'usage commercial. ◦ S'il fait l'objet d'une cotisation spéciale, avec détails. ◦ S'il s'agit d'une conversion en condo, en précisant la date de conversion.

Photographies	<ul style="list-style-type: none"> • Le rapport d'évaluation doit inclure des photos couleur récentes, claires et bien cadrées : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Façade et arrière de la propriété, vue de rue et bâtiments accessoires (le cas échéant). ◦ Intérieur de toutes les pièces, incluant le sous-sol. ◦ Tout signe de détérioration physique ou mise à jour récente.
Directives spéciales	<ul style="list-style-type: none"> • Si l'accès à une partie de la propriété est refusé, cela doit être mentionné dans le rapport. Pour les nouvelles constructions, la propriété doit être 100 % terminée au moment d'indiquer la valeur finale. En cas de problème de structure évident, ajouter des commentaires et des photos (fissures, infiltration, taches d'eau, etc.). En cas d'entretien différé, estimer l'ampleur des travaux requis et joindre des photos.
Propriétés rurales ou sur de grandes superficies	<ul style="list-style-type: none"> • L'évaluateur doit confirmer que la propriété est accessible à l'année par une route publique entretenue et dispose de services adéquats (eau, égout, électricité). • Source d'eau : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Si le type est un puits, préciser s'il s'agit d'un puits foré, artésien, citerne, etc. ◦ Si le type est une prise d'eau au lac, indiquer la présence d'un système de filtration UV et si ce type d'approvisionnement est courant dans la région et son incidence sur la valeur marchande. • Les exploitations agricoles en activité ne sont pas admissibles.
Divulgation	<ul style="list-style-type: none"> • Les rapports d'évaluation incomplets ne seront pas acceptés. • Toute fausse déclaration vérifiable entraînera la révocation du statut d'évaluateur approuvé, le dépôt d'un rapport d'incident auprès de REDX, ainsi qu'un signalement à l'association concernée (ICE, ACNEI et/ou OEAQ).
Échéancier	<p>En tant que partenaire évaluateur, nous misons sur une communication continue. Par conséquent, vous acceptez de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • nous aviser de tout problème de prise de rendez-vous dans les 4 heures suivant la première tentative ou l'acceptation, afin d'accélérer le processus. • nous signaler tout problème concernant la finalisation du rapport. • nous informer de tout retard dans la production du rapport. • fournir des mises à jour de statut dans les délais, via la plateforme du fournisseur de services.