

# Commission canadienne d'examen des exportations de biens culturels

## Consultation sur la proposition de

### *Guide pour les évaluations monétaires*

Ce texte vise à attirer l'attention de la Commission sur la signification du choix de la définition de « Juste valeur marchande » pour l'évaluation de tous les types de biens culturels et surtout sur la distinction entre les expressions « juste valeur marchande » et « valeur marchande » dans divers domaines de l'évaluation de biens, notamment les œuvres d'art, les livres, les propriétés foncières, les équipements, les entreprises, etc.

Une relecture attentive de toutes les rubriques de la proposition de *Guide pour les évaluations monétaires* nous révèle que les exigences du *Guide* dépassent souvent les exigences de la « juste valeur marchande » pour déborder sur les caractéristiques de la « valeur marchande ». Avant de pointer plus directement sur les rubriques en question, je voudrais mieux cerner les deux concepts en utilisant les résultats de ma recherche préliminaire qui pourra être complétée une fois que les restrictions de la pandémie me permettront de fréquenter les bibliothèques plus librement.

Il n'y a aucune contestation de la définition de « juste valeur marchande » proposée par la CCEEBC, c'est-à-dire, en français, « *le prix le plus élevé, exprimé en espèces, qu'un bien rapporterait sur le marché libre, dans une transaction entre un vendeur et un acheteur consentants qui seraient prudents, indépendants l'un de l'autre et qui agiraient en toute connaissance de cause.* » Même si le libellé est un peu différent en anglais, « *The highest price, expressed in terms of money, that a property would bring, in an open and unrestricted market, between a willing buyer and a willing seller who are both knowledgeable, informed, and prudent, and who are acting independently of each other* », les deux libellés se rejoignent et traduisent les mêmes réalités.

L'expression « le marché libre » correspond, de façon assez réaliste à l'expression « an open and unrestricted market ». Dans les deux langues, le reste des deux définitions explique la signification de « marché libre » et de « open and unrestricted market », sans préciser aucunement l'obligation de fixer un prix d'achat ou de vente commerciale, ni autre équivalent de « prix de marché » ou « valeur marchande ».

Dans les deux cas, tous les verbes utilisés dans les définitions sont exprimés au conditionnel, ce qui demeure très significatif en comparaison de toute expression de définition semblable qui utiliserait de verbes au temps présent ou passé. Malgré leurs similitudes, les expressions « juste valeur marchande » et « valeur marchande » sont destinées à des applications différentes et utilisées pour obtenir des résultats distincts.

Au-delà des mots choisis pour les libellés de ces définitions, des recherches sur leurs applications confirment leur vocation et usages différenciés dans leurs champs d'applications pour divers types d'évaluation monétaires. Nos explorations préliminaires nous ont permis d'établir que l'expression « juste valeur marchande » se réfère à tous les facteurs fondamentaux contribuant à la détermination de la valeur d'un bien, notamment la valeur de marché, les coûts de production, les coûts de reproduction, l'usage, la rareté, la demande, etc. Ainsi, la « valeur de marché » n'est pas synonyme de la « juste valeur marchande », mais n'en est qu'une composante possible. En expliquant la signification de la « valeur de marché », le Wall Street Mojo indique, par exemple, que :

*Market value is not an appropriate method to judge the true value of an asset as it is highly dependant on the forces of demand and supply, which is very fluctuating and is dynamic. On the contrary fair value is not dependant on the forces of any demand and supply and is purely dependant on what is the true value of the asset.*

*Another significant difference is that the fair value of the asset is always adjusted for an impairment, which is due to the asset to arrive at the true value of the asset. On the other hand, market value is the value which is determined by the two parties when they meet. After negotiation, they arrive at a deal price which is not always logically driven and are often irrational.*

*The model of fair value is often the model of the fundamental valuation of an asset or a company etc. The fundamental value of an asset is known as the fair value and what should the asset [be] worth. Market value is the value which is decided by the market and is not derived fundamentally.*

(<https://www.wallstreetmojo.com/fair-value-vs-market-value/> consulted on 23 september 2020, at 16:46)

Sur le site des « Appraisal Course Associates », sous l'item "What's the Difference Between Market Value and Fair Market Value?", on retrouve l'explication suivante :

*Market value is an opinion of the most probable buy-sell price. It reflects the probable amount of money a buyer would pay and a seller would accept for an item of property under specific conditions as noted in the following definition:*

*“The most probable price (in terms of money) which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby: the buyer and seller are typically motivated; both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their best interests; a reasonable time is allowed for exposure in the open market; payment is made in terms of cash in United States dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and the price represents the normal consideration for*

*the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.” (Federal Register Vol. 55, No. 163, August 22, 1990. This definition has also been adopted by the International Association of Assessing Officials for tax assessment purposes.)*

*Market value presumes the transfer of property as of a certain date and under the above noted typical and normal assignment conditions. (...)*

*Fair market value is a specific type of market value. It is defined by a legal or regulatory jurisdiction and varies with individual jurisdictions. For federal uses such as estate and gift tax or charitable contributions, fair market value is defined by Treasury Regulation §1.170A-1(c)(2) as:*

*“...The price at which property would change hands between a willing buyer and a willing seller, neither being under any compulsion to buy or to sell and both having reasonable knowledge of the relevant facts.”*

*(<https://www.appraisalcourseassociates.com/1265/> consulted on 23 sept.2020 at 17H00)*

## **Les rubriques à revoir**

### 9. Méthode d'évaluation

En restreignant la méthode d'évaluation à la méthode de comparaison des ventes et la méthode de coût, le guide contrevient indûment à la définition de la « juste valeur marchande » pour ne retenir que des résultats démontrant des « valeurs marchandes », alors que les valeurs marchandes ne sont qu'une des composantes possibles de la « juste valeur marchande ».

### 10. Contexte du marché

La rubrique semble présupposer que l'existence d'un marché commercial est un prérequis à la détermination d'une « juste valeur marchande », alors que le recours à la « juste valeur marchande » vise précisément à établir une valeur qui ne soit pas limitée à des transactions commerciales définies par des enchères, des ventes au détail ou tout autre type de marché commercial.

### 11. Information sur le marché et ventes comparables

Les remarques précédentes sur la préexistence d'un marché commercial sont présentées comme une condition *sine qua non* de détermination d'une « juste valeur commerciale » en ajoutant la qualification de transactions commerciales

récentes pour se qualifier. Se référer à un marché international n'ajoute aucunement à la qualité d'une détermination dont les paramètres se situent surtout à des niveaux nationaux. Pour des objets d'un nombre restreint d'items, il est relativement facile de comparer des contenus, mais, pour des objets comme des fonds d'archives, comment assurer que les « objets » partagent des contenus semblables ? Pourquoi l'évaluateur doit-il démontrer « qu'il existe un marché réel pour ce type d'objets en dehors de sa valeur historique et/ou d'études » alors que l'institution d'archives ne l'acquiert que pour sa valeur historique et/ou d'études, non pour sa valeur définie commercialement par des collectionneurs.

On doit ici se demander si le mandat principal de la Commission est « d'attester des biens culturels d'intérêt exceptionnel (...) pour « encourage[r] le transfert d'exemples exceptionnels du patrimoine artistique, historique et scientifique du Canada des mains de particuliers à des collections publiques. » ou de servir des intérêts commerciaux.

### 13. Justification raisonnée

La justification raisonnée ne devrait pas se limiter seulement aux arguments étayant la juste valeur marchande estimée, mais porter sur tous les facteurs des contenus évalués expliquant comment l'évaluateur en est arrivé à la détermination proposée. Pour une évaluation crédible, il devrait toujours être possible de communiquer des données confidentielles à la Commission en suivant les règles de confidentialité. L'objectif d'une évaluation doit toujours être soumise à la franchise des évaluateurs et à la pertinence des bases de références.

Avoir à utiliser un marché international pour lequel il est pratiquement impossible de démontrer la similitude des documents évalués contrevient aux règles élémentaires du travail d'évaluation et, certes, à l'éthique de l'exercice.

Notre réflexion s'inscrit dans le sens de l'exercice de la CCEEBC qui vise à proposer des règles pour mieux circonscrire les évaluations monétaires. Comme le mémoire du CNÉA, elles poursuivent l'objectif de clarifier les exigences de l'évaluation monétaire en des termes réalistes et applicables.

Marcel Caya