

### Annexe 3 (EEV 4-07-2016)

## Modèle de réserves et hypothèses de base applicables aux mandats d'évaluation aux fins d'assurance

---

Le présent modèle de « Réserves et hypothèses de base » est applicable pour des mandats d'évaluation aux fins d'assurance.

La forme de ce modèle n'est pas obligatoire, mais l'évaluateur doit s'en inspirer quant au fond.

Il est de la responsabilité de l'évaluateur de s'assurer que les clauses ci-dessous sont applicables dans le cadre du mandat qu'il accepte et il doit faire des modifications appropriées ou rajouter des éléments si requis.

1. C'est à la demande de (...nom du client) que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client.

Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si le coût recherché a été scindé entre une indication de valeur pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition du coût entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.

3. Le coût à neuf présenté au rapport tient compte des normes de construction actuelles, des concepts et des modes d'aménagements courants.

(voir *Définitions* des NPP : « Coût de remplacement »)

4. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les **conditions du marché**. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification de la valeur.

### Annexe 3 (suite)

#### Modèle de réserves et hypothèses de base applicable aux mandats aux fins d'assurance

---

5. Le présent rapport ne peut constituer une **garantie d'ordre juridique**. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification mais sont présumées exactes, à savoir:
- a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
  - b) que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
  - c) que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
  - d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
6. Aucun **levé topographique** de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.
7. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en **matière de génie**. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.
- Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.
8. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de **substances contaminantes**. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

### Annexe 3 (suite)

Modèle de réserves et hypothèses de base applicable aux mandats aux fins d'assurance

---

9. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport **après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé**, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.

10. La **rémunération** pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.