

MODIFICATION DES NORMES DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE
NPP 13 et 14 – Valeur aux fins d’assurance
Adoptées par le CA du 9 mars 2016 – en vigueur à compter du 4 juillet 2016

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
<p>INTRODUCTION – DÉFINITIONS</p> <p><i>Coût de remplacement :</i></p> <p>Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire, aux prix courants, un bâtiment d’une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes, concepts et modes d’aménagement courants.</p> <p>Le coût de remplacement peut également être estimé pour des biens meubles corporels.</p>	<p>INTRODUCTION – DÉFINITIONS</p> <p><i>Coût de remplacement :</i></p> <p>Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire, aux prix courants, à la date de l’évaluation, un bâtiment d’une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction actuelles, les concepts et les modes d’aménagement courants.</p> <p>On entend par « normes de constructions actuelles » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.</p>	<p>Clarification du terme « selon les normes »</p>
	<p>INTRODUCTION – DÉFINITIONS</p> <p><i>Coût de reconstruction :</i></p> <p>Le coût de reconstruction désigne ce qu’il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits et ceux qui peuvent être remplacés sans pour autant nuire au cachet et à l’architecture globale du bâtiment.</p> <p>En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l’évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de reproduction.</p> <p>En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l’évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de remplacement.</p>	<p>Nouvelle notion ajoutée à la section « définitions »</p>

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
<p>INTRODUCTION – DÉFINITIONS</p> <p><i>Valeur assurable :</i></p> <p>La valeur assurable est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier.</p> <p>Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction ou de remplacement du bien assuré tel que défini dans la police d'assurance-feu.</p>	<p>INTRODUCTION – DÉFINITIONS</p> <p><u>Valeur aux fins d'assurance</u></p> <p>La valeur aux fins d'assurance est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier.</p> <p>Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction, de remplacement ou de reconstruction du bien assuré tel que défini dans la police d'assurance-feu.</p>	<p>Titre modifié</p> <p>Nouvelle notion : « valeur de reconstruction » rajoutée à cette définition.</p>

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
<p>NORMES 13 ET 14</p>	<p>NORMES 13 ET 14</p> <p>Le terme « dommages » apparaissant aux normes 13 et 14 a été enlevé du texte. Partout où on lisait « aux fins d'assurance et/ou de dommages » la nouvelle version de la norme se lit : « aux fins d'assurance ».</p>	<p>POSITION DU COMITÉ :</p> <p>L'évaluateur agréé ne devrait pas tenter d'évaluer le « dommage » que pourrait subir un bâtiment car il existe trop de suppositions ou de réserves à faire pour établir le CRN. De plus, le calcul d'un dommage s'effectue après le sinistre et non avant.</p>

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
<p>NORME 13</p> <p>L'acte d'évaluation aux fins d'assurance et/ou de dommages ».</p>	<p>NORME 13</p> <p>L'acte d'évaluation aux fins d'assurance.</p>	
<p>Norme 13, règle 13.2 (élément 1, 3^e tiret)</p> <p>ÉLÉMENT 1 : DÉFINITION DE L'ACTE D'ÉVALUATION</p> <p>- Définition de la valeur recherchée;</p>	<p>Norme 13, règle 13.2 (élément 1, 3^e tiret)</p> <p>ÉLÉMENT 1 : DÉFINITION DE L'ACTE D'ÉVALUATION</p> <p>- Définition du coût recherché (coût de remplacement, coût de reproduction ou coût de reconstruction);</p>	<p>Remplacement « valeur » par « coût recherché »</p>

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
	<p><u>Norme 13, règle 13.2</u> (élément 1, 3^e tiret – suite)</p> <p>Lorsqu’il procède au calcul du coût à neuf aux fins d’assurance, l’évaluateur doit :</p> <p>Obtenir un <u>mandat clair</u> afin de bien définir « l’acte d’évaluation ».</p> <p>L’évaluateur agréé doit obtenir un mandat de son client dans lequel il conviendra avec ce dernier ce qu’il doit avoir comme information pour débiter son travail. Le mandat doit être sous forme écrite et signé à la fois par l’évaluateur et son client. Dans tous les cas, un mandat écrit doit clairement identifier les exigences du client (Voir annexe 1).</p> <p>Faire une <u>mise en situation</u> dès le début du rapport;</p> <p>Clarifier avec le client (propriétaire ou assureur) les inclusions ou les exclusions à traiter et en faire la liste au rapport (Voir modèle à l’annexe 2).</p> <p>Adapter les <u>réserves et hypothèses de base</u> en fonction de l’immeuble à évaluer (Voir modèle à l’annexe 3).</p> <p>Calculer le coût recherché en fonction de l’immeuble à évaluer (coût de remplacement, coût de reproduction ou coût de reconstruction).</p>	<p>Texte rajouté à la norme 13 pour clarification.</p> <p>Introduction des nouvelles annexes 1, 2 et 3.</p>
<p>Norme 13, règle 13.2 :</p> <p>ÉLÉMENT 2 : IDENTIFICATION DES CLAUSES RESTRICTIVES DU CONTRAT D’ASSURANCE</p> <p>L’évaluateur doit tenir compte des clauses restrictives du contrat d’assurance qui pourraient avoir un impact sur l’évaluation, le cas échéant.</p>	<p>Norme 13, règle 13.2 :</p> <p><u>ÉLÉMENT 2 : IDENTIFICATION DES INCLUSIONS ET/OU EXCLUSIONS AU CALCUL DU COÛT</u></p> <p>Au rapport, l’évaluateur doit mentionner les éléments qui sont inclus ou exclus du coût calculé.</p> <p>À l’annexe 2, l’Ordre soumet une liste non exhaustive d’éléments qui sont habituellement inclus ou exclus des contrats d’assurance « standards ».</p> <p>Cette liste ne lie aucunement l’évaluateur quant à la forme et au contenu, mais il doit s’en inspirer quant au fond.</p>	<p>Remplacer « clauses restrictives » par « inclusions et/ou exclusions »</p> <p>Voir détails à l’annexe 2</p>

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
<p>Norme 13, règle 13.2 (élément 3, 11^e tiret)</p> <p>ÉLÉMENT 3 : <u>CUEILLETTE ET ANALYSE DES DONNÉES</u></p> <p>- préciser la proximité de l'immeuble à une borne-fontaine, à une source d'eau ou à une caserne de pompiers.</p>	<p>Norme 13, règle 13.2 (élément 3, 11^e tiret)</p> <p>ÉLÉMENT 3 : <u>CUEILLETTE ET ANALYSE DES DONNÉES</u></p> <p>- préciser la proximité de l'immeuble à une borne-fontaine OU à une source d'eau ET à une caserne de pompiers.</p>	
<p>Norme 13, règle 13.2 :</p> <p>ÉLÉMENT 4 : <u>MÉTHODES ET TECHNIQUES D'ÉVALUATION</u></p> <p>L'évaluateur, quand il évalue un bien aux fins d'assurance et/ou de dommages, est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 12) pour un bien immobilier, de la règle 7.2 H) pour un bien meuble corporel et 9.2H) pour une entreprise ou un intérêt dans une entreprise.</p> <p>L'évaluateur doit au surplus mentionner les exclusions au coût, telles les dalles et fondations, les piscines, les aménagements extérieurs, les meubles corporels, les frais de démolition, le cas échéant.</p>	<p>Norme 13, règle 13.2 :</p> <p>ÉLÉMENT 4 : <u>CALCUL DU COÛT À NEUF D'UN BIEN IMMOBILIER</u></p> <p>Quand il calcule le coût à neuf d'un bien aux fins d'assurance, l'évaluateur doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - indiquer dans quelle mesure il s'agit d'un coût de reproduction, de remplacement ou de reconstruction, compte tenu des circonstances et de la nature du mandat. - indiquer au rapport la référence quant à la source des données utilisées dans le processus de calcul. (Par exemple : manuel d'estimation, coût réel, procédé de comparaison, estimation par une tierce partie, etc.). La méthode à utiliser pour calculer le coût (de remplacement, de reproduction ou de reconstruction) doit être détaillée. L'évaluateur ne peut pas utiliser un « modèle » pour établir le coût à neuf du bâtiment. Toutefois, il peut présenter au rapport un coût abrégé ou un coût détaillé selon la forme du rapport utilisé; - identifier clairement au rapport les éléments inclus et exclus du coût à neuf en fonction du mandat, du contrat d'assurance qu'il a obtenu de son client, ou en fonction de clauses généralement retrouvées dans les contrats d'assurance; - calculer le coût en fonction des hypothèses retenues (exemple : gicleurs à considérer pour être conforme à la loi); - conserver au dossier le calcul du coût à neuf sur une base détaillée. 	<p>Modifié pour faire la référence au coût et non aux méthodes.</p> <p>Ajouter la notion de « coût de reconstruction ».</p> <p>Référence à la règle 9.2 enlevée car non applicable.</p> <p>« Inclusions et exclusions » traitées à l'élément 2 de la nouvelle norme.</p>

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
<p>NORME 14</p> <p>COMMUNICATION ORALE OU ÉCRITE DU RAPPORT D'ÉVALUATION AUX FINS D'ASSURANCE ET/OU DE DOMMAGES</p>	<p>NORME 14</p> <p>COMMUNICATION ORALE OU ÉCRITE DE L'ÉVALUATION AUX FINS D'ASSURANCE</p>	
<p>NORME 14, RÈGLE 14.1 : <u>QUALITÉS DE LA COMMUNICATION</u></p> <p>Dans tout rapport oral ou écrit touchant l'évaluation d'un bien aux fins d'assurance et/ou de dommages, l'évaluateur est tenu au respect de la règle 2.1.</p>	<p>NORME 14, RÈGLE 14.1 <u>QUALITÉ DE LA COMMUNICATION</u></p> <p>Dans tout rapport oral ou écrit touchant l'évaluation d'un bien aux fins d'assurance, l'évaluateur est tenu au respect de la règle 2.1.</p> <p>Les réserves et hypothèses de base doivent être adaptées aux fins pour lesquelles l'évaluation est faite. Voir la norme 13, règle 13.2, élément 1 et le modèle à l'annexe 3.</p>	<p>Paragraphe rajouté pour introduire l'annexe 3.</p>
<p>NORME 14, RÈGLE 14.2 : <u>FORME DU RAPPORT ÉCRIT</u></p> <p>Le rapport écrit d'évaluation d'un bien aux fins d'assurance et/ou de dommages doit être conforme à la règle 2.2.</p>	<p>NORME 14, RÈGLE 14.2 : <u>FORME DU RAPPORT ÉCRIT</u></p> <p>Le rapport d'évaluation d'un bien aux fins d'assurance peut prendre la forme d'un rapport narratif complet, d'un rapport de mise à jour ou d'un rapport d'indexation.</p> <p>(...)</p>	<p>La norme ne fait plus référence à la règle 2.2.</p> <p>Elle détaille le type de rapport permis.</p>
<p>NORME 14, RÈGLE 14.4 : <u>INSPECTION</u></p> <p>Tout bien évalué aux fins d'assurance et/ou de dommages doit faire l'objet d'une inspection conformément à la règle 2.4.</p>	<p>NORME 14, RÈGLE 14.4 : <u>INSPECTION</u></p> <p>Tout bien évalué aux fins d'assurance doit faire l'objet d'une inspection conformément à la règle 2.4.</p> <p>L'évaluateur doit faire une inspection complète afin d'établir un relevé quantitatif et qualitatif des composantes de l'immeuble.</p> <p>Lorsqu'il procède à un mandat aux fins d'assurance et que l'évaluateur utilise un rapport de mise à jour, il doit en tout temps procéder à une nouvelle visite complète du bâtiment.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il procède à un mandat aux fins d'assurance et que l'évaluateur utilise un rapport d'indexation, il n'a pas à procéder à une nouvelle visite du bâtiment.</p>	<p>Précision apportée pour l'inspection de l'immeuble en fonction de la forme du rapport utilisé.</p>

Norme actuelle	NOUVELLE NORME	Commentaires :
	<p>NOUVELLES ANNEXES :</p> <p>Annexe 1 : Contenu souhaitable d'un mandat écrit pour une évaluation aux fins d'assurance</p> <p>Annexe 2 : Liste d'éléments inclus ou exclus dans un rapport aux fins d'assurance</p> <p>Annexe 3 : Modèle de réserves et hypothèses de base applicables aux mandats d'évaluation aux fins d'assurance</p>	<p>Les annexes 1, 2 et 3 ont été rajoutées aux normes 13 et 14 afin d'orienter le travail de l'évaluateur.</p>