

Importance de faire évaluer son bâtiment régulièrement



Sébastien Picard T.P.



Dans une copropriété tout autant que dans une maison unifamiliale ou un commerce, il est important de faire évaluer son bâtiment pour fins d'assurance par un évaluateur agréé.

Ce faisant, vous vous assurez d'obtenir le coût de reconstruction à neuf adéquat pour votre bâtiment. Ce montant représente le coût pour remplacer le bâtiment par un autre de même utilité avec les matériaux et techniques utilisées de nos jours à une date précise.

Lorsque nous effectuons une évaluation pour fins d'assurance d'une copropriété, ce que nous prenons en compte sont les diverses caractéristiques du bâtiment, ses espaces communs et les aménagements standards prévus des parties privatives, réalisées sans supplément de coûts par le promoteur. Les améliorations apportées par les propriétaires ou le promoteur dans une unité privative ne sont donc pas calculées au coût de reconstruction. Ces éléments devraient être couverts par une assurance personnelle, propre à chaque copropriétaire ayant fait des améliorations dans son unité. Les améliorations les plus fréquentes sont les finis de plancher, les cuisines et salles de bains plus luxueuses, les airs climatisés, les systèmes de domotique, etc.

Le coût de reconstruction à neuf du bâtiment devra être ajusté dans les années futures pour tenir compte de diverses conditions externes au bâtiment:

La fluctuation des coûts de conception des ouvrages, des taux horaires des travailleurs affectés à l'exécution des travaux, de même que des coûts d'approvisionnement en matériaux et matières, par des facteurs économiques, politiques, et sociaux, tels que la modification des réglementations, codes, lois, taxes applicables au coût des travaux, la remise aux normes de l'édifice suite à l'adoption de nouvelles réglementations, ou encore, en raison de conjonctures particulières et imprévisibles de l'économie, telle qu'une hausse anormale du taux d'inflation;

Toutes ces conditions particulières peuvent avoir un impact sur la valeur assurable de l'immeuble. Il est donc fortement recommandé de procéder à une mise à jour de l'évaluation par une inspection visuelle et la réévaluation du coût de remplacement à tous les cinq ans, ou au besoin, lorsque des conjonctures particulières sont susceptibles d'affecter la fiabilité des prévisions.



Lors de votre renouvellement d'assurance, vous pourriez constater que votre assureur a indexé le coût de remplacement de votre bâtiment selon une charte d'indexation qui lui est propre et qui est propre à chacun des assureurs. Ces augmentations pourraient ne pas refléter les fluctuations réelles du marché. Nous avons constaté des occurrences où l'assureur calculait une augmentation de 30 % des coûts de reconstruction sur une période de plusieurs années alors que les données de marché ne justifiaient qu'une augmentation de 7 % pour l'immeuble sous étude.

Il y a trois options pour faire évaluer son bâtiment :

- 1) Par un rapport complet lorsque l'évaluateur ne connaît pas le bâtiment.**
- 2) Par la mise à jour d'un rapport de valeur assurable existant lorsque le bâtiment a déjà fait l'objet d'un rapport d'assurance par l'évaluateur.**
- 3) Par le coût d'indexation exprimée sous la forme d'une lettre explicative lorsque le bâtiment a déjà fait l'objet d'un rapport d'assurance par l'évaluateur.**

Dans le cas de la première catégorie, une visite du bâtiment est requise, car l'évaluateur ne connaît pas le bâtiment. Dans le cas d'une mise à jour d'un rapport de valeur assurable existant, une visite complète est tout de même requise pour s'assurer qu'aucune modification au bâtiment pouvant affecter la valeur de reconstruction n'a été effectuée depuis l'émission du rapport précédent. Cette mise à jour peut être envisagée si le délai de production du dernier rapport ne dépasse pas 5 ans. À l'intérieur de la période de 5 années, il est possible d'indexer le montant original du coût de reconstruction si le bâtiment n'a pas subi de modification depuis l'évaluation précédente. Ce service est généralement offert par les bureaux d'évaluation.

En résumé, l'important c'est de vous assurer que votre bâtiment est bien assuré en tout temps et que les augmentations ou les baisses de votre valeur assurable soient adéquates et représentent l'évolution des coûts de reconstruction du marché.