

## **Annexe F**

(EEV 31-03-2021)

### Modèle de réserves et hypothèses de base applicables aux mandats d'étude de fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital

---

Le présent modèle de « Réserves et hypothèses de base » est applicable pour des mandats d'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital.

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'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital 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'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si les projections ont été scindées entre un scénario pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition des projections entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'étude et ne peut être utilisée dans un but et une fin différente.
3. Les projections présentées au rapport tiennent compte des normes de construction actuelles, de la qualité de la construction, des déficiences observables et connues, d'un entretien normal et préventif, d'une gestion immobilière adéquate, ainsi que du zonage et des règlements municipaux en vigueur.

Si la propriété comporte des éléments architecturaux considérés patrimoniaux selon la législation ou les normes en vigueur, les projections pour le remplacement de ces éléments a été effectuée au meilleur de mes connaissances et selon les informations disponibles en date du rapport.

## Annexe F (suite)

### MODÈLE DE RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE APPLICABLES AUX MANDATS D'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

---

5. La date de l'étude 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, les projections dans ce rapport ne peuvent être utilisées pour estimer besoins futurs des dépenses en capital à une autre date qu'à la date de l'étude.
  
6. 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.
  
7. 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.
  
8. 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.
  
9. 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 F (suite)**

### MODÈLE DE RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

APPLICABLES AUX MANDATS D'ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE, DU FONDS D'ENTRETIEN OU DU  
RENOUVELLEMENT EN CAPITAL

---

10. J'ai procédé à l'étude du fonds de prévoyance, du fonds d'entretien ou du renouvellement en capital 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.

11. 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.