

Annexe 1

(EEV 4-07-2016 Modification 31-03-2021)

Contenu souhaitable d'un mandat écrit pour une évaluation **aux fins d'assurance**

L'évaluateur doit obtenir toutes les informations lui permettant de répondre adéquatement au mandat qui lui a été confié.

- Dans tous les dossiers, un mandat écrit est requis;
- Les termes du mandat doivent avoir été discutés avec le client et le mandat doit porter la signature de l'évaluateur agréé et celle du client;
- Une copie du mandat signé doit être conservée au dossier de l'évaluateur.

Pour chaque mandat, l'évaluateur doit obtenir de son client toutes les informations lui permettant de bien identifier les particularités applicables à l'immeuble à évaluer.

Voici une liste des éléments qui doivent apparaître au mandat. Cette liste doit être adaptée au type d'immeuble à évaluer et en fonction des particularités du contrat d'assurance :

- Identification de l'immeuble faisant l'objet du mandat;
- But et fins de l'évaluation;
- Date d'évaluation;
- Description du coût recherché (remplacement, reproduction, reconstruction);
- Type de rapport utilisé (narratif, mise à jour ou indexation);
- Honoraires facturés;
- Délai de livraison du rapport.

Liste des documents à obtenir :

- Copie du contrat d'assurance (si disponible);
- Liste des inclusions et/ou exclusions qui devront être considérés (annexe 2);
- Croquis, plan de construction, certificat de localisation;
- Liste des équipements ou des biens meubles (si applicable);
- Liste des éléments qui ne seraient pas conformes à la réglementation fédérale, nationale, régionale ou municipale (même si ce n'est pas un avis de non-conformité formel);
- Déclaration de copropriété ou acte de copropriété (s'il y a lieu);
- Description de l'unité ou des unités de référence (s'il y a lieu);
- Liste des entretiens et réparations majeurs des cinq (5) dernières années.

Annexe 2

(EEV 4-07-2016 Modification 31-03-2021)

Liste d'éléments habituellement inclus ou exclus dans un rapport **aux fins d'assurance**

L'évaluateur doit obtenir toutes les informations lui permettant de répondre adéquatement au mandat qui lui a été confié.

Pour chaque mandat, l'évaluateur doit identifier au rapport la liste des éléments qui sont inclus ou exclus du coût calculé.

Voici une liste des éléments les plus couramment traités lors de l'établissement d'un coût d'un bâtiment. L'évaluateur a la responsabilité d'analyser les inclusions ou les exclusions à considérer en fonction du type d'immeuble identifié dans son mandat.

	INCLUS	EXCLUS
TERRAIN		
Améliorations emplacement (ex: piscine) Aménagements paysagers (ex : arbre, pelouse)		
DÉPENDANCES ou structures détachées		
BÂTIMENT PRINCIPAL :		
Coût construction neuf et main d'œuvre Murs mitoyens, plans et devis de construction		
Coût de l'excavation		
Fondations, assise, dalle au sol, tuyauterie souterraine		
Frais de démolition et de déblayage (déblai)		
Allocation pour fondation spéciale (ex : capacité portante)		
Frais architecte pour supervision des travaux, surveillance de chantier, plans et devis		
Frais architecte, ingénieurs, coût de permis		
Frais et profits de l'entrepreneur		
Frais et profits du développeur		
Frais de financement		
Frais de fiduciaire (si applicable)		
Taxes provinciales et fédérales (TPS et TVQ) – moins ristourne		

Annexe 2 (suite)

Liste d'éléments habituellement inclus ou exclus dans un rapport aux fins d'assurance

	INCLUS	EXCLUS
Équipements / biens meubles :		
Biens meubles		
Équipements appartenant à autrui		
Équipement fixes de la mécanique du bâtiment et équipement fixes reliés à l'usage du bâtiment		
Contenu (marchandise)		
Équipements non fixes – non encastrés		
Coûts externes :		
Prime supplémentaire (accès limité, type de construction)		
Dépenses engagées et coûts additionnels pour minimiser les pertes (économique)		
Coûts occasionnés par démolition d'une partie de l'immeuble encore debout		
Augmentation coûts construction qui résulte de dispositions légales particulières		
Augmentation coûts construction qui résulte de facteurs socio-économique, politique, conditions hivernales, etc.		

Annexe 3

(EEV 4-07-2016, modification 31-03-2021)

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 »)

Si la propriété comporte des éléments architecturaux considérés patrimoniaux, l'estimation de la valeur aux fins d'assurances de ces éléments a été effectuée au meilleur de mes connaissances et selon les informations disponibles en date du rapport.

4. La description des parties privatives est basée sur les fiches techniques des unités de référence fournies par le client.

Annexe 3 (suite)

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

5. 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.
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 3 (suite)

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

10. 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.

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.

Annexe 4 (EEV 31-03-2021)

Précisions sur les fiches techniques des parties privatives (unités de référence)

Dans le cadre de mandats relatifs à la valeur assurable de copropriétés, l'article 1070 du Code civil de Québec (modifié le 13 juin 2018) spécifie que « Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. ».

L'article 653 de la loi 141 sanctionnée le 13 juin 2018 précise que « Pour l'application de l'article 1070 du Code civil, modifié par l'article 638 de la présente loi, dans les copropriétés divisées établies avant le 31 octobre 2017, les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet article. »

Dates de références

Les dates concernant l'obligation d'établir les descriptions de parties privatives sont :

- Si la copropriété a été constituée le 13 juin 2018 ou après, la description est obligatoire depuis le 13 décembre 2018.
- Si la copropriété a été constituée avant le 13 juin 2018, la description doit être complétée au plus tard le 13 juin 2020.
 - Si la description n'a pas été complétée au 13 juin 2020, l'unité de référence doit être établie selon l'état des parties privatives au 31 octobre 2017.

Liste non-exhaustive des documents permettant d'établir la description des parties privatives (unités de référence) :

- Documents du promoteur (prospectus, dépliant publicitaire, description de la finition des unités lors de la livraison);
- Déclaration de copropriété;
- Documents relatifs aux transactions sur le marché primaire :
 - Contrats préliminaires (CCQ 1785);
 - Offres d'achat;
 - Note d'information (CCQ 1787);
 - Actes de vente;
- Description des parties privatives;
- Plans et devis de l'immeuble;
- Registre des améliorations (s'il y a lieu);
- Procès-verbaux du conseil d'administration.

Liste non-exhaustive des informations présentées à la fiche technique décrivant les parties privatives (unités de référence) :

- Identification des parties privatives;
- Description individuelle des pièces¹;
- Description des équipements spécifiques (foyer, bain tourbillon, HVAC s'il y a lieu, etc.);
- Photographies.

¹ Pour chaque pièce, ces items doivent être spécifiés

- Composantes (cloisons, planchers/revêtement de sol, type de comptoir, armoires, équipements de plomberie, accessoires, luminaires, plomberie, portes, moulures, etc.),
- Type de matériau (description de la marque, du modèle, de la couleur, etc.);
- Qualité (bas de gamme, moyenne de gamme, haut de gamme, luxe);
- Classification des photographies.