
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'ÉVALUATION

Expropriation

OBJET

En vue de se conformer aux exigences de la *Loi sur l'expropriation*, qui prescrit une évaluation des droits séparés d'un bien, le rapport d'évaluation narratif usuel doit être modifié.

TABLE DES MATIÈRES

1.0	Préface	1
2.0	Politique	1
3.0	Rapport d'évaluation en vue d'une expropriation - Généralités.....	4
4.0	Rapport d'expropriation partielle - Modèle	5
5.0	Évaluation des droits	6
6.0	Avantage économique particulier	7
7.0	Lieux équivalents	8

ANNEXES

A	Sûreté
B	Valeur des autres droits (Servitudes foncières, stipulations restrictives, etc.)
C	Équité
D	Droit de locataire

1.0 PRÉFACE

- 1.1 La politique du Ministère en matière d'expropriation est de maintenir une communication franche et ouverte avec le propriétaire.
- 1.2 La Loi sur l'expropriation exige que le Ministère se base, pour fixer l'indemnité, sur un rapport d'évaluation qui doit être remis au propriétaire. Conformément à la politique du Ministère, **le rapport doit contenir toutes les données et analyses qui ont permis à l'évaluateur de parvenir à ces conclusions.** Par le passé, les évaluateurs réduisaient le plus possible la partie analyse du rapport afin de se protéger au cas où le dossier irait en cour. Cette façon de faire n'est plus acceptable.
- 1.3 Une décision rendue par la Cour suprême de l'Ontario, au titre de la loi de cette province, a établi que le propriétaire doit pouvoir prendre une décision en se fondant sur le rapport; il en est de même pour la Loi fédérale. **Le propriétaire doit donc être mis au courant de tous les faits.**
- 1.4 Si le rapport est bien documenté, le propriétaire pourra être davantage satisfait de l'offre d'indemnité et l'on éliminera ainsi bien des désaccords qui auraient pu entraîner des litiges longs et coûteux devant la Cour fédérale.

2.0 POLITIQUE

- 2.1 En vue de se conformer aux exigences de la Loi sur l'expropriation, qui prescrit une évaluation des droits distincts d'un bien immobilier, il faut modifier le rapport narratif complet d'évaluation. Il faut y inclure un énoncé des divers droits. Après avoir indiqué la valeur marchande du bien dans la partie principale du rapport, on doit préciser les droits distincts dans les addenda du rapport narratif complet (voir les spécimens de formulaires aux annexes A-D). Le Ministère fera parvenir au propriétaire du bien immobilier visé le rapport principal et les addenda pertinents. Un addenda d'une page devrait normalement suffire pour exposer les sûretés requises tandis que l'équité ou le droit de locataire peut faire l'objet d'addenda relativement long.
- 2.2 L'évaluation doit être fondée sur une analyse des données du marché, à l'aide de toutes les techniques d'évaluation pertinentes.
- 2.3 Sauf indication contraire, **la date effective de l'évaluation est celle de l'enregistrement de la confirmation de l'avis d'expropriation.**
- 2.4 D'après la Loi (fédérale) sur l'expropriation, la définition de la valeur marchande est la suivante : **«le montant qui aurait été payé pour ce droit si, à la date de la prise de possession, il avait été vendu sur le marché libre par un vendeur consentant à un acheteur consentant».**
- 2.5 Le droit réel immobilier comprend les droits du locataire, du détenteur de la sûreté et de toute autre personne possédant des droits, des immeubles ou des intérêts sur la propriété : il faut évaluer les droits de chacun. Travaux publics et Services gouvernementaux Canada transmettra à l'évaluateur toute l'information disponible sur les droits connus relatifs à la propriété visée et le ministère de la Justice aidera l'évaluateur au besoin. En outre, l'évaluateur doit faire tout son possible pour

déterminer les droits qui existent et mentionner dans son rapport les locataires d'un immeuble qui ne détiennent pas de bail officiel, par exemple ceux qui paient au mois.

2.6 Lorsque le titulaire d'un droit exproprié occupait l'immeuble à la date d'enregistrement de l'avis de confirmation et, qu'à la suite de l'expropriation, il lui a fallu renoncer à occuper l'immeuble, l'article 26(3) de la Loi précise que la valeur du droit exproprié est la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- (a) la valeur marchande de ce droit considéré comme s'il était utilisé à son utilisation optimale (si l'usage qu'on en fait est différent); **ou**,
- (b) la valeur marchande, comme si l'usage réel du droit était l'utilisation optimale.

L'évaluateur doit donc évaluer les valeurs mentionnées en a) et b) et les inscrire dans son rapport.

S'il est tout à fait évident que la valeur mentionnée en a) ou en b) est de loin supérieure à l'autre, l'évaluateur doit faire mention de cet écart et en donner les raisons dans son rapport narratif complet, sous la rubrique Exposé de l'utilisation optimale. Après avoir obtenu l'autorisation du Ministère, l'évaluateur peut alors préparer une seule évaluation d'une des deux valeurs mentionnées en a) ou en b).

2.7 L'évaluateur doit aussi :

- (a) mentionner dans son rapport **tout avantage économique** particulier relatif à l'occupation de l'immeuble par le propriétaire, et
- (b) si on lui demande expressément de le faire, présenter un rapport sur les coûts, les dépenses et les pertes attribuables au dérangement subi par le titulaire, ou découlant de ce **dérangement**, y compris son déménagement dans un autre lieu.

En ce qui concerne l'avantage économique particulier ou le dérangement précités, l'évaluateur doit communiquer avec la personne qui a autorisé l'évaluation et s'entendre avec celle-ci sur un mandat déterminé. L'évaluateur peut juger opportun de demander l'avis d'un expert en la matière mais, dans un tel cas, il doit au préalable obtenir l'autorisation de requérir et de payer les services de ce spécialiste.

2.8 L'évaluateur doit, au besoin, faire état du concept de **lieux équivalents** et le documenter. Dès qu'il devient évident que cette clause s'applique, l'évaluateur doit communiquer avec la personne qui a autorisé l'évaluation pour déterminer avec cette dernière le choix d'un endroit équivalent et le genre de données à fournir dans le rapport.

2.9 L'évaluateur, lorsqu'il évalue la(les) sûreté(s) d'un bien exproprié, fournit également tout renseignement pertinent concernant les taux d'intérêt en vigueur pour une **sûreté équivalente** dans le secteur où est situé le droit exproprié.

2.10 L'évaluateur, lorsqu'il détermine la valeur de **tout droit de locataire**, doit examiner attentivement :

- (a) les conditions du bail et la période restant à courir à la date de la confirmation de manière à pouvoir calculer la valeur actualisée de l'avantage économique de tout loyer contractuel;
- (b) tout investissement fait dans le bien-fonds par le locataire et la nature de toute entreprise exercée par lui sur les lieux;
- (c) si on le lui demande expressément, toute perspective raisonnable de renouvellement du bail afin de permettre d'évaluer tout dérangement.

2.11 L'évaluateur doit évaluer la **sûreté (hypothèque)** en ajoutant au montant

principal impayé à la date de la confirmation trois fois l'intérêt mensuel; et si le bien est assujéti à plus d'une sécurité, la valeur de chacune d'elle est déterminée selon son rang, mais en aucun cas la somme des sûretés ne doit excéder la valeur du bien s'il n'avait été assujéti à aucune sûreté. (L'évaluateur peut devoir utiliser la notion de lieux équivalents selon la valeur de l'équité résultante).

2.12 Si l'expropriation ne porte que sur **une partie d'un droit ou s'il s'agit d'une expropriation partielle**, la valeur attribuée à cette partie de la sûreté est proportionnelle à la valeur du bien-fonds exproprié par rapport à la valeur de la totalité du bien.

2.13 L'évaluateur, dans son estimation d'un droit exproprié, ne tiendra pas compte :

- (a) de toute vente, location ou autre transaction concernant le droit exproprié, effectuée après l'enregistrement de l'avis d'intention d'exproprier (prendre note que «effectuée» signifie, dans les présentes, établie par contrat);
- (b) . . . de tout usage que l'État envisage de faire ou fait réellement du bien-fonds, une fois l'avis d'intention d'exproprier enregistré sauf dans le cas mentionné en 2.14 ci- dessous);
- (c) de toute augmentation ou diminution de la valeur du droit résultant de la prévision d'une expropriation par l'État;
- (d) de toute augmentation de la valeur du droit résultant de son usage en contravention de la loi.

2.14 Le paragraphe 25(1) de la Loi stipule que lors d'une expropriation partielle, l'indemnité se calcule en deux parties.

Partie 1: La valeur du droit exproprié au moment de la prise de possession [alinéa 25(1) a)],

Partie 2: Le montant de la diminution de valeur de ce qui reste au

titulaire, déterminé ainsi que le prévoit l'article 27.

Cette disposition ne permet pas l'utilisation de la méthode «**valeur avant et après l'expropriation**» généralement utilisée, ce qui est à l'avantage du titulaire étant donné que la valeur du bien-fonds exproprié, sans tenir compte de toute amélioration apportée au reste du bien-fonds, est toujours indemnisée.

La méthode d'évaluation préconisée est la suivante :

Partie 1: La partie de la propriété expropriée est évaluée comme une entité. S'il existe un marché pour cette partie, on établit sa valeur marchande conformément aux paragraphes 26(2) ou 26(3). Dans le cas contraire, l'évaluation devrait correspondre au montant le plus élevé de a), la valeur qu'elle représente par rapport à l'ensemble de la propriété ou b), la valeur d'un terrain équivalent.

Partie 2: Les **dommages résultant de la séparation** alinéa 25(1)(b) et article 27 sont calculés en estimant la valeur du droit réel total avant la prise de possession moins celle établie précédemment pour la partie expropriée et la valeur du droit réel de la partie résiduaire du bien-fonds. Donc, en évaluant ces dommages, la Loi prévoit un calcul modifié de **la valeur avant et après l'expropriation**.

L'indemnité est donc égale à la somme des deux parties.

Soulignons que le paragraphe 27(2) prévoit que pour déterminer la valeur de la partie résiduaire d'un droit réel immobilier, il faut tenir compte de toute augmentation ou diminution de valeur de la partie résiduaire du droit réel, résultant de la construction ou de l'utilisation réelle, ou de l'utilisation ou construction prévue d'un ouvrage public sur le bien-fonds visé. Il convient cependant de faire remarquer que toute plus-value à la partie résiduaire est déductible des

dommages causés par la séparation et se trouve donc prise en considération automatiquement dans la partie 2 des calculs.

- 2.15 Le rapport, envoyé par le Ministère au titulaire recevant une offre d'indemnité, doit être complet et précis. On doit particulièrement vérifier toutes les données factuelles, par exemple les ventes de biens immeubles comparables, le zonage, la disponibilité des services, etc.

Il incombe à l'évaluateur de bien mettre en évidence tous les facteurs limitatifs et toutes les circonstances qui ont des répercussions sur l'évaluation. Les délais pour la présentation des rapports étant souvent courts, l'évaluateur peut, s'il le désire, souligner que certaines hypothèses peuvent être modifiées à la lumière de renseignements reçus ultérieurement.

- 2.16 Il n'appartient pas à l'évaluateur de déterminer le montant d'une indemnité, par exemple, ajouter un certain pourcentage à la valeur pour quelque raison que ce soit.
- 2.17 L'article 37 de la Loi autorise l'évaluateur à inspecter le bien visé. À cette fin, on doit lui remettre une lettre pour que l'exproprié puisse savoir qui il est. L'évaluateur et l'exproprié doivent convenir de la date et de l'heure de l'inspection

3.0 RAPPORT D'ÉVALUATION EN VUE D'UNE EXPROPRIATION - GÉNÉRALITÉS

- 3.1 Les exigences minimales relatives à un rapport d'évaluation d'un bien à exproprier sont les mêmes que celles du rapport narratif complet d'évaluation, mais il faut ajouter les renseignements indiqués dans la présente ligne directrice ainsi que les modifications suivantes :

3.2 Expropriation complète

La valeur marchande d'un bien basée sur son utilisation optimale selon les exigences du rapport narratif complet. Il peut être nécessaire d'effectuer une deuxième évaluation de la valeur marchande du bien selon son usage actuel, et il faudra tenir compte de l'avantage économique particulier pour l'occupant; si le titulaire occupe le bien- fonds et doit renoncer à cette occupation, et si l'usage actuel n'est pas l'utilisation optimale.

3.3 Expropriation partielle

Partie 1. La valeur marchande de la partie expropriée basée sur son usage optimal conformément aux exigences du rapport narratif complet. Il pourra être nécessaire d'effectuer une deuxième évaluation de la partie expropriée selon son usage actuel plus l'avantage économique particulier pour l'occupant, lorsque le titulaire occupait les lieux et doit renoncer à cette occupation, et que l'usage n'est pas l'utilisation optimale.

Partie 2. Pour évaluer la diminution, le cas échéant, de la valeur de la partie résiduaire, on peut utiliser la méthode de calcul de la valeur avant et après l'expropriation, décrite à la section 2.14 de la présente ligne directrice.

4.0 RAPPORT D'EXPROPRIATION

PARTIELLE - MODÈLE

(Voir la ligne directrice sur le rapport narratif complet concernant les exigences relatives à chacune des sections suivantes.)

Introduction

- 4.1 Page de titre
- 4.2 Lettre de transmission
- 4.3 Table des matières
- 4.4 Photographies
- 4.5 Résumé des faits importants et conclusions
- 4.6 Réserves et hypothèses de base

Données factuelles

- 4.7 Définition du problème de l'évaluation (Voir Note A ci-après)
- 4.8 Portée
- 4.9 Description du bien
- 4.10 Données sur le secteur et la ville
- 4.11 Données sur le voisinage
- 4.12 Historique
- 4.13 Données sur l'hypothèque

Avant la prise de possession

- 4.14 Données sur l'emplacement
- 4.15 Services dont est pourvu l'emplacement
- 4.16 Description des bâtiments
- 4.17 Améliorations apportées à l'emplacement
- 4.18 Valeur estimative et impôts fonciers annuels
- 4.19 Données sur le bail
- 4.20 Contrôles de l'utilisation du sol (zonage, etc.)

Analyse et conclusion

- 4.21 Analyse de l'utilisation optimale
- 4.22 Analyse de l'évaluation
- 4.23 Valeur intrinsèque du bien-fonds
- 4.24 Valeur estimative fondée sur la technique du coût
- 4.25 Valeur estimative fondée sur la technique du revenu
- 4.26 Valeur estimative fondée sur la technique de parité
- 4.27 Corrélation et estimation définitive de la valeur
- 4.28 Durée d'exposition (Immobilier)

Après la prise de possession

Lorsqu'il n'y a aucun changement dans les données inscrites dans les sections suivantes, il est inutile de répéter les données antérieures. On doit alors indiquer qu'il n'y a aucun changement.

Si, à la suite de l'évaluation, il reste plus d'une parcelle, chacune d'elle doit être traitée séparément et il faut inscrire les renseignements suivants :

Données factuelles

- 4.14 Données sur l'emplacement (Voir Note B)
- 4.15 Services dont est pourvu l'emplacement
- 4.16 Description des bâtiments
- 4.17 Améliorations apportées à l'emplacement
- 4.18 Valeur estimative et impôts fonciers annuels
- 4.19 Renseignements sur le bail
- 4.20 Contrôles de l'utilisation du sol (zonage etc.) (Voir Note C)

Analyse et conclusion

- 4.21 Analyse de l'utilisation optimale (Voir Note D)
- 4.22 Analyse de l'évaluation
- 4.23 Valeur intrinsèque du bien-fonds
- 4.24 Valeur estimative fondée sur la technique du coût
- 4.25 Valeur estimative fondée sur la technique du revenu
- 4.26 Valeur estimative fondée sur la technique de parité
- 4.27 Comparaison et estimation définitive de la valeur
- 4.28 Durée d'exposition (immobilier)

Résumé

Valeur(s) de la (des) partie(s) expropriée(s)	_____
Valeur du bien immobilier total avant l'expropriation	_____
Moins: valeur de la partie restante	_____
Différence (avant et après)	_____
Moins: valeur de la (des) partie(s) expropriée(s)	_____
Domages résultant de la séparation	_____
Valeur totale déclarée	=====

4.29 Attestation

Partie IV - Données de référence

- 4.30 Illustrations (Voir Note E)
- 4.31 Addenda
- 4.32 Annexes
- 4.33 Compétences de l'évaluateur

Note A: La «Définition du problème de l'évaluation» comprend le but et la fonction, p. ex. le but de l'évaluation est d'estimer la perte de valeur marchande du bien immobilier visé en raison de l'expropriation d'une partie du bien aux fins de (indiquer l'utilisation prévue, p. ex. la construction d'une route) par (indiquer l'organisation qui acquiert le bien, p. ex. le ministère des Transports).

Note B: Les «Données sur l'emplacement» devraient indiquer la superficie du bien avant l'expropriation, la superficie de la partie expropriée et celle(s) de la (des) parcelle(s) restante(s).

Note C: Sous «Contrôle de l'utilisation du sol», on devrait tenir compte de toute possibilité de changement du zonage (à faire confirmer par les autorités visées) à la suite des travaux à effectuer sur la partie expropriée et des changements dans le voisinage.

Note D: En ce qui concerne l'«Utilisation optimale», il faut examiner attentivement les changements d'utilisation résultant des travaux à effectuer sur la partie expropriée et tout changement de zonage mentionné à la Note C.

Note E: Dans les «Illustrations», il est important que les dimensions, la superficie, la configuration, la façade, l'accès et tout autre facteur concernant la parcelle restante soit clairement décrit, en utilisant dans la mesure du possible, un plan détaillé ou au moins une esquisse.

5.0 ÉVALUATION DES DROITS

Conformément à la Loi, chaque droit doit être évalué séparément tel qu'il est indiqué ci-dessous :

- 5.1 Valeur des sûretés.
- 5.2 Valeur des autres droits (et coûts, si exigé).
- 5.3 Valeur de l'équité (et coûts, si exigé).
- 5.4 Valeur du droit de locataire (et coûts, si exigé).
- 5.5 Indiquer les avantages économiques particuliers pour le titulaire, le cas échéant.
- 5.6 Présenter un compte rendu sur le concept des lieux équivalents, le cas échéant.
- 5.7 Indiquer quels sont les taux d'intérêt en vigueur.
- 5.8 Résumé de la valeur de tous les droits (et des coûts, si exigé).
- 5.9 Justification des éléments de coût (p. ex., réinstallation en raison d'un dérangement, si l'on exige les renseignements sur les coûts).

6.0 AVANTAGE ÉCONOMIQUE PARTICULIER

6.1 L'article 26, paragraphe (3), alinéa (b) prévoit qu'un titulaire occupant un bien-fonds à la date de l'enregistrement de l'avis de confirmation peut avoir droit soit à la valeur marchande de son droit basé sur l'utilisation optimale actuelle **ou** la somme de la valeur marchande, comme si l'usage réel du droit était l'utilisation optimale, en plus des frais, des dépenses et des pertes attribuables ou connexes aux troubles de jouissance éprouvés par le titulaire y compris son déménagement dans d'autres lieux; plus la valeur, pour le titulaire de tout facteur représentant pour lui un avantage économique particulier attribuable ou connexe à son occupation du bien-fonds dans la mesure où le présent alinéa ne prévoit pas par ailleurs l'inclusion de ce facteur dans la détermination de la valeur du droit exproprié.

6.2 Il faut appliquer avec prudence cette disposition de la Loi : les frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes aux troubles de jouissance éprouvés par le titulaire peuvent couvrir ce qui pourrait autrement être considéré comme un avantage économique particulier. Comme il est difficile de recommander une ligne de conduite générale dans de tels cas, nous donnons les exemples suivants pour illustrer un type de situation pouvant présenter un avantage économique particulier.

(a) **Usages non conformes** : un titulaire peut vivre dans un lieu de résidence et utiliser le bien immobilier pour ses propres affaires. Dans certaines régions, les autorités ne permettent pas à un titulaire subséquent de continuer une telle pratique ni au titulaire actuel de la continuer dans un autre bien immobilier. Dans de telles circonstances, il se peut que le marché ne représente pas entièrement la valeur du bien utilisé; l'évaluateur doit donc tenir compte de l'avantage économique pour le titulaire de ce double usage.

(b) **Jouissance d'un avantage économique particulier** : la nature des affaires conduites par un particulier ou une société exige la disponibilité d'un grand espace de stationnement pour la clientèle et on utilise à cette fin un terrain de stationnement avoisinant qui est libre si l'entreprise expropriée n'en a pas besoin - un centre récréatif utilisant le soir le stationnement d'un immeuble à bureaux, ou inversement, un immeuble à bureaux ou un magasin utilisant le jour un stationnement d'un centre récréatif ou d'une salle de cinéma. Il est évident que le titulaire du droit exproprié jouit dans ce cas d'un avantage économique particulier qu'il perdra fort probablement au moment de sa réinstallation. Dans certains cas, des règlements municipaux concernant le rapport de la superficie du stationnement en regard de la superficie de l'immeuble obligeront l'exproprié à acheter un emplacement plus grand. L'évaluateur doit alors tenir compte de cet avantage économique particulier et en déterminer le prix.

7.0 LIEUX ÉQUIVALENTS (NE S'APPLIQUE QU'À DES RÉSIDENCES)

- 7.1 L'article 26, paragraphe (8) de la Loi prévoit que si un droit exproprié servait de résidence à son titulaire et que la valeur de ce droit, par ailleurs déterminée dans l'article précité, est inférieure au montant minimum suffisant pour lui permettre de se réinstaller, dans ou sur des lieux raisonnablement équivalents aux lieux expropriés, il faut ajouter à la valeur du droit par ailleurs déterminée dans l'article précité le montant de la différence entre la valeur du droit exproprié et celle des lieux équivalents.
- 7.2 Certains programmes de rénovation urbaine illustrent très bien ce principe : il faut parfois démolir des maisons plus petites, plus vieilles ou peut-être d'apparence plus humble que la moyenne et il n'existe pas de telles maisons de valeur similaire dans le même secteur. Il se peut, par exemple, que de telles maisons existent mais comme elles se vendent actuellement à un prix supérieur à celui de la maison expropriée (parce que situées dans des quartiers mieux nantis), on doit alors ajouter à la valeur du bien exproprié le montant minimum de la différence entre cette valeur et le prix d'achat d'une maison semblable dans le quartier précité.
- 7.3 Il est difficile de préciser dans quelle mesure cette disposition peut s'appliquer, particulièrement du point de vue géographique. On doit se servir de son jugement dans chaque cas; en général le titulaire ne devrait pas être forcé de quitter sa communauté - par exemple il serait raisonnable qu'il déménage d'un endroit de la ville à un autre, mais pas de changer de ville. De même, dans les régions rurales, le titulaire ne devrait pas être obligé de déménager dans une autre région.
- 7.4 Le principe des lieux équivalents s'applique à toute résidence (le mot résidence désigne une habitation, une maison). Donc, cette disposition concerne également les maisons de ferme ou les lieux de résidence qui servent à la fois de lieu d'habitation et de lieu d'affaires, ainsi que les résidences louées.
- 7.5 Pour tenir compte du principe des lieux équivalents, la présentation du rapport d'évaluation nécessitera quelques modifications. L'évaluation a pour but d'estimer le montant d'argent minimal nécessaire à l'exproprié pour acquérir des lieux raisonnablement équivalents. Il faut, à cette fin, utiliser des données détaillées sur des ventes comparables de biens immeubles. L'évaluateur doit établir un état détaillé des ventes et de la liste des biens immeubles raisonnablement équivalents qui étaient disponibles sur le marché à partir de la date visée. Le procédé normal de redressement utilisé dans la technique de parité ne peut s'appliquer. L'évaluateur doit déterminer les différences physiques et fonctionnelles entre les biens comparables et le bien visé et exprimer son avis quant à leurs avantages relatifs. Dans la recherche de lieux équivalents, l'évaluateur tient compte de ceux qui se rapprochent le plus possible du bien immobilier visé. Il n'est pas nécessaire que le bien recherché soit exactement semblable au bien exproprié.
- 7.6 Un jugement de la Cour fédérale énonce que par ... raisonnablement équivalents aux lieux expropriés, on n'entend pas lieux identiques ... mais ... lieux qui correspondent, du point de vue fonctionnel, aux lieux expropriés, sans dépasser une limite raisonnable. L'article n'impose pas à la Cour de comparer tous les éléments un à un.
- 7.7 Dans tous les cas, le paragraphe 26(8) stipule qu'il faut ajouter un montant, à déterminer, à la valeur du bien exproprié. Il faut donc toujours établir un rapport d'évaluation, conformément au paragraphe 26(8), en plus du rapport d'évaluation de la valeur marchande du droit exproprié, à partir de la date effective de l'évaluation.

ANNEXE A

Sûreté

Nom du propriétaire : _____

Adresse du propriétaire : _____

Emplacement et description
officielle de la sûreté : _____

Type de sûreté : _____

Nom du titulaire de la sûreté : _____

Adresse du titulaire de la
sûreté : _____

Conditions de la sûreté : (Joindre une copie du document)

Sûreté :

Solde de la créance au _____ **\$
(Date*)

Plus trois mois d'intérêt au taux de *** _____ % _____ \$

Plus intérêts accumulés entre le _____ et le _____ \$
(Date) (Date*)

TOTAL: _____ \$

Signature de l'évaluateur (Date)

* Date de l'avis de confirmation.

** Montant à inscrire à l'Annexe C.

*** Taux d'intérêt pondéré de l'hypothèque actuelle.

ANNEXE B

Valeur des autres droits

(SERVITUDES FONCIÈRES, STIPULATIONS RESTRICTIVES, ETC.)

Nom du propriétaire : _____

Adresse du propriétaire : _____

Emplacement et description
officielle de la propriété : _____

Nom du titulaire du droit : _____

Adresse du titulaire du droit : _____

But, emplacement et description du droit :
(Joindre une copie du document et un plan ou un croquis)

La valeur du droit en question le _____ : _____ \$
(Date)

Signature de l'évaluateur (Date)

ANNEXE C

Équité

Nom du propriétaire : _____

Adresse du propriétaire : _____

Emplacement et
description officielle : _____

Date d'entrée en vigueur : _____

(a) Valeur marchande de l'ensemble d'après son utilisation optimale : _____ \$

(b) Valeur marchande de l'ensemble d'après l'usage qui en est fait _____ \$

(c) Valeur des autres droits

Annexe __ _____ \$

Annexe __ _____ \$

Annexe __ _____ \$

Sous-total ... _____ \$ _____ \$

Valeur de l'équité d'après son utilisation optimale (a-c) _____ \$

Valeur de l'équité d'après son utilisation actuelle (b-c)
(si différente de l'utilisation optimale) _____ \$

Signature de l'évaluateur

(Date)

N.B. Les montants ci-dessus correspondent uniquement à la valeur marchande de l'équité et n'incluent aucune indemnité.

ANNEXE D

Droit de locataire

Nom du bailleur : _____

Adresse du bailleur : _____

Emplacement et description
officielle : _____

Nom du locataire : _____

Adresse du locataire : _____

Principales conditions du bail :
(Joindre une copie du bail)

Valeur du droit de locataire le _____ (Date) _____ \$

Signature de l'évaluateur

(Date)

N.B. Le montant ci-dessus correspond uniquement à la valeur marchande du droit de locataire et n'inclut aucune indemnité.