

## **Éléments à inclure dans le cadre d'une évaluation pour fins d'assurance mandatée par un syndicat de copropriété**

À la suite des rencontres avec le Bureau d'assurance du Canada et la Chambre d'assurance de dommages, vous trouverez ci-dessous la liste des éléments qui devraient être inclus au coût de reconstruction demandé par un syndicat de copropriété, selon les assureurs et courtiers en assurance.

Vous devez identifier au rapport la liste des éléments qui sont inclus ou exclus du coût calculé. Aussi, si votre client choisi d'exclure certains éléments de la liste ci-après, nous vous recommandons fortement de garder copie de cette communication au dossier et de l'indiquer clairement dans vos réserves et hypothèses ainsi que partout où la conclusion de valeur est mentionnée. Nous tenons à réitérer l'importance d'avoir un mandat écrit avec votre client pour tous les types d'actes professionnels et d'inclure cette liste dans le mandat.

<b>Inclure au coût de reconstruction</b>
<p><b>TERRAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement paysager et autres / Améliorations d'emplacement (ex: piscine) (ex : arbre, pelouse, béton)<sup>1</sup></li> </ul> <p><b>DÉPENDANCES ou structures détachées</b></p> <p><b>BÂTIMENT PRINCIPAL (PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût construction neuf et main d'œuvre, incluant murs mitoyens, plans et devis de construction;</li> <li>• Coût de l'excavation;</li> <li>• Fondations, assise, dalle au sol, tuyauterie souterraine;</li> <li>• Frais de démolition et de déblayage (déblai)<sup>2</sup>;</li> <li>• Allocation pour fondation spéciale (ex : capacité portante, pieux, etc.)<sup>3</sup>;</li> <li>• Frais architecte pour supervision des travaux, surveillance de chantier, plans et devis<sup>2</sup>;</li> <li>• Frais architecte, ingénieurs, coût de permis;</li> <li>• Frais et profits de l'entrepreneur;</li> <li>• Frais de fiduciaire<sup>1</sup>;</li> <li>• Taxes provinciales et fédérales;</li> <li>• Équipement fixes de la mécanique du bâtiment et équipement fixes reliés à l'usage du bâtiment.</li> </ul> <p><b>Coûts externes (habituellement non-intégrés aux manuels de coût) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût supplémentaire (accès limité, type de construction);</li> <li>• Coûts occasionnés par démolition d'une partie de l'immeuble encore debout;</li> <li>• Augmentation coûts construction qui résulte de dispositions légales particulières (mise aux normes, perte de droit acquis, etc.)<sup>1</sup>;</li> <li>• Augmentation coûts construction qui résulte de facteurs socio-économique, politique, conditions hivernales, etc.</li> </ul>

Pour des précisions relativement aux avenants ou aux besoins spécifiques de vos clients en lien avec leur contrat d'assurance, n'hésitez pas à les référer aux sites internet du [Bureau d'assurance du Canada](#), de la [Chambre de l'assurance de dommages](#) ou à leur courtier.

Sachez qu'il existe aussi un centre d'information qui leur est dédié ([Consommateurs - La mission du centre d'information | Bureau d'assurance du Canada - Québec \(bac-quebec.qc.ca\)](#))

<sup>1</sup> Votre client peut valider avec son assureur le montant maximal de couverture.

<sup>2</sup> Selon le manuel de coût utilisé, ces frais doivent habituellement être ajoutés.

<sup>3</sup> N'hésitez pas à vous référer à d'autres professionnels, tels les ingénieurs si vous avez des doutes quant à la capacité portante du sol, la condition ou les coûts de fondations spéciales.