



Numéro 8, Mars 2011

Ce mois-ci, l'équipe de DEVIMO inc vous propose un forfait intéressant : investissez dans une formation aide à l'acquisition **accompagné de votre conjoint(e) ou partenaire d'affaires** et obtenez un **rabais de 50%** sur la deuxième formation (**valeur de plus de 475\$**)! Cette offre vous permettra d'aller chercher des connaissances essentielles pour investir dans l'immobilier en toute sécurité Vous obtiendrez plus de détails en nous contactant par téléphone. *Permettez nous de vous aider à prospérer dans l'investissement immobilier!*



[Visitez notre blog pour plus d'articles informatifs!](#)

L'importance de faire appel à un évaluateur agréé

Un investissement immobilier représente toujours un investissement significatif, souvent le plus important d'une vie pour plusieurs personnes. Nous reconnaissons aux avocats, notaires et arpenteurs géomètres le soin de régler les aspects juridiques ; l'évaluation, quant à elle, se fait bien souvent sur un coup de cœur ou par des gens qui ont des intérêts directs dans la transaction (agents immobiliers, prêteurs, vendeurs, amis, etc.). Pourtant, plusieurs facteurs internes et externes influencent la valeur marchande d'une propriété.

Le rôle de l'évaluateur agréé consiste à formuler une opinion objective et impartiale sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier pour un but précis, à une date donnée. Les préjugés, les intérêts personnels et les préférences ne figurent pas dans sa démarche professionnelle. L'évaluateur agréé est également soumis à des inspections sur sa pratique professionnelle. De plus, son assurance de responsabilité professionnelle constitue un recours supplémentaire pour sa clientèle. Membre d'un ordre professionnel, il doit respecter des normes de pratique et un code de déontologie.

L'évaluateur agréé exerce sa profession à l'intérieur d'un cabinet privé, dans le secteur public, au bénéfice de personnes, d'entreprises, d'institutions ou de gouvernements.

Généralement, le but d'un rapport d'évaluation est bien évidemment de fournir une estimation de la valeur marchande actuelle ou potentielle d'un bien immobilier selon des normes bien établies. Au surplus, c'est également un document qui servira de guide à son client afin qu'il soit en mesure de prendre une décision éclairée vis à vis la transaction immobilière sous étude. L'évaluateur agréé peut également estimer la valeur d'un bien contraint par certaines situations particulières (liquidation, vente forcée, expropriation, etc.)

Selon l'envergure du mandat et la nature du bien immobilier à évaluer, l'évaluateur agréé doit choisir le type de rapport à utiliser pour bien servir son lecteur. Le rapport peut prendre la forme d'un rapport narratif complet, abrégé ou de type formulaire. Il est également possible de procéder à la mise à jour d'un rapport préparé précédemment dans certains cas. Il n'est pas rare de voir un rapport narratif complet ou abrégé pouvant contenir plus d'une centaine de pages permettant ainsi de bien situer le client face à une éventuelle opération immobilière.

L'évaluateur agréé intervient dans diverses situations, telles que :

- Lors de l'achat d'une nouvelle propriété, d'un financement ou refinancement ou lors de la vente
- Lors de la saisie d'un bien immobilier;
- Lorsqu'une expertise immobilière est requise pour appuyer une cause devant les tribunaux;
- Lors de la cession d'un bien pour cause de succession, divorce, transfert entre tiers ou entreprises;
- Lors de l'émission d'une nouvelle police d'assurance (détermination de la valeur assurable);
- Lors de l'établissement du fonds de prévoyance d'un immeuble détenu en copropriété;
- Lors de la mise en place d'un projet de développement ou d'investissement immobilier;
- Lors de toutes autres actions ayant en cause la valeur d'immeuble.

Bien qu'ils travaillent principalement en évaluation immobilière, plusieurs évaluateurs agréés peuvent aussi procéder à l'estimation de la valeur d'un fonds de commerce, d'une entreprise ou d'équipements mobiliers. Certains évaluateurs agréés ont acquis de l'expérience dans des domaines spécifiques tels le milieu agricole ou industriel, le réseau institutionnel, les transports, etc.

Enfin, nul ne peut s'improviser évaluateur agréé, car celui-ci doit détenir une formation pertinente qui débute d'abord par un baccalauréat en administration des affaires avec une spécialisation en immobilier. Par la suite, le candidat doit réaliser une année complète de stage auprès d'un cabinet d'évaluateurs agréés et finalement réussir avec succès l'examen de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

É.A. ; Une signature, une garantie.

Sylvain Savignac, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé et Expert-conseil
DEVIMO inc.

Conférences à venir

- 21 mars, Montréal - [Fiducies et fiscalité - APQ](#)
- 26 mars, Boisbriand - [Déjeuner CBI](#)
- 28 mars, Montréal - [Droit locatif - CORPIQ](#)
- 5 avril, Montréal - [Soirée CIIQ](#)

Liens intéressants

- [Calculatrice d'épargne hypothécaire](#)
- [Corporation des propriétaires immobiliers du Québec \(CORPIQ\)](#)
- [Transsis Services Financiers - Sauvetages hypothécaires](#)
- [CPTAQ - Localiser un lot rénové](#)



COORDONNÉES : 9 rue Chayer, Mascouche, Qc J7L 3H9 C : formation@devimo.ca

T : 514.282-6669
F : 450.477-8948

Envoyer nous un message à contact@devimo.ca afin de ne plus recevoir l'infolettre DEVIMO inc.