

RAYMOND+JOYAL

Évaluation immobilière et services conseils



JBM | YBM

L'expert immobilier et l'avocat : Un partenariat gagnant !

Congrès annuel 2017 du Jeune Barreau de Montréal

Sébastien Gariépy, T.P.
François Durocher, T.P., B.Sc.



CONTENU

Mot de bienvenue

Notre entreprise

Quand l'expertise est-elle à propos ?

L'expert et le Code de procédure civile

Relation avocat/expert

Différents type d'expertises

Questions





NOTRE ENTREPRISE

Nos services

1. Évaluation immobilière
 1. Valeur marchande, locative, assurable, liquidation, etc;
2. Expropriation
3. Gestion de taxes (Contestation municipale)
4. Études de marché et de faisabilité
5. Services-conseils
 1. Conseils, établissement de la valeur relative et frais copropriété, étalonnage frais exploitation, etc.
6. Plan de gestion de l'actif
 1. Étude de fonds de prévoyance, carnet d'entretien
7. Investigations en bâtiment
 1. Inspection préreception
 2. Évaluation d'état physique de propriété (EPP, PCA)
 3. Expertises technicolégales (visuelle, technique, thermographie)
 4. Investigation de la qualité de l'air



L'équipe

1. Experts passionnés

- Ingénieur en bâtiment,
- Technologue professionnel,
- Économiste-urbaniste,
- Évaluateurs agréés,
- Estimateur en coûts,
- Techniciens en évaluation.

- ✓ Synergie
- ✓ Excellence
- ✓ Passion
- ✓ Intégrité

2. Nos bureaux

- Montréal
- Repentigny
- Joliette





QUAND L'EXPERTISE EST-ELLE À PROPOS ?

Art. 231

1. But

Éclairer le tribunal et l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une expert dans la discipline ou la matière concernée.

2. Objet

- Consiste à donner un avis sur des éléments liés à l'intégrité, l'état, la capacité ou l'adaptation d'une personne à certaines situations de fait, ou sur des éléments factuels ou matériels liés à la preuve.
- Peut aussi consister à établir/vérifier des données (compte, liquidation ou partage de biens) ou l'état de certains lieux/biens.



L'EXPERT ET LE CODE DE PROCÉDURE CIVILE

Chapitre II – L'expertise

Section I – Expert unique

Art. 232 – Nécessaire et unique

- *Nécessité* de l'expertise avant la mise en état du dossier.
- Commune ou non, expertise unique par discipline ou matière, à moins d'une autorisation par le tribunal.

Art. 233 – Expert commun

- Paramètres déterminés par les parties et frais partagés.

Art. 234 – Expert(s) commis par le tribunal

- À tout moment, le tribunal peut ordonner une expertise.



Section II – Devoirs de l'expert

Art. 235 – Avis et serment

- Informer le tribunal sur ses compétences et son mandat.
- Déclaration de mission annexée au rapport.

Art. 236 – Expert commis

- Sous l'autorité du tribunal, recueillir la preuve.

Art. 237 – Remplacement ou désaveu de l'expert

- Pour son incompétence ou son manquement grave à ses devoirs, il peut être remplacé ou désavoué.

Section III – Rapport d'expertise

Art. 238 – Contenu du rapport

- Rapport bref, mais suffisamment détaillé et motivé pour apprécier les faits, l'analyse et les conclusions.



Art. 240 – Précision sur le rapport

- *Commun ou commis* : à la demande du tribunal ou des parties, fournir des précisions en vue de l'instruction.
- *Rapports contradictoires* : réunion de conciliation à la demande des parties ou du tribunal.

Section III – Témoignage de l'expert

Art. 293 – En cour

- Le rapport de l'expert tient lieu de son témoignage.

Art. 294 – Interrogatoire de l'expert

- Chacune des parties peut interroger l'expert.

Art. 295 – Témoignage hors cour

- L'interrogatoire peut, si le tribunal le permet ou si les parties en conviennent, être tenu hors cour.



RELATION AVOCAT/EXPERT

Sélection de l'expert

Préféablement choisi par l'avocat :

- Formation : membre d'un ordre professionnel;
- Connaissances et expérience de l'expert : vérifier au-delà du C.V. en discutant avec lui;
- Aptitude à communiquer sa matière;
- Décisions où l'expert est impliqué;
- Témoin indépendant : objectivité, impartialité et rigueur.

**INDEPEN
DANCE**



Préparation de l'expert

1. Objet de son intervention
 - En plus du problème technique, il doit comprendre l'aspect juridique. Sinon, il risque de passer à côté.
 - Son opinion est recherchée, pas celle qu'il croit que l'on voudrait entendre >>> indépendance de l'expert.
2. Doit comprendre le fonctionnement du système judiciaire en matière d'évaluation de la preuve
 - Vérité scientifique \neq vérité judiciaire,
 - Règle de prépondérance des probabilités.
3. Rapport mal écrit, structuré et difficile à comprendre avec plusieurs fautes
 - Risque d'indisposer le juge,
 - Lui offrir votre aide pour « préciser » sa pensée.



DIFFÉRENTS TYPE D'EXPERTISES

Humidité excessive

1. Causes

- Fissures de fondation;
- Capillarité au travers du béton;
- Tirants de coffrage;
- Infiltration par ouvertures (ex. : portes, perrons, etc.);
- Drain inopérant (excavation ou caméra);
- Nappe souterraine élevée;
- Dépôt d'ocre (analyse de laboratoire);
- Condensation dans les murs et vide sous toit;
- Fuites par la plomberie d'alimentation et sanitaire;
- Pentes de terrain.



>>> Causes multiples difficiles à trouver.



2. Dommages

- Plancher, ossature de bois et plancher dégradés;
- Contamination fongique;
- Réactions et problèmes respiratoires;
 - Expertise en QAI requise.





Fondations

1. Causes

- Pyrite et pyrrhotite;
- Poussée hydrostatique et gel;
- Assèchement des sols argileux;
- Enfoncement dans l'argile (St-Amable);
- Détérioration ou mauvaise qualité de béton.



2. Expertises complémentaires

- Analyse du béton;
- Propriétés du béton;
- Test de pyrite;
- Expertise géotechnique.

3. Corrections

- Fondation ou dalle à refaire,
- Reprise en sous-œuvre.





Amiante

1. Matériaux

- Plâtre (jusqu'à 1985);
- Isolant pour tuyaux;
- Isolant de vermiculite;
- Tuiles de plancher;

2. Expertise complémentaire

- Analyse de laboratoire.

3. Corrections

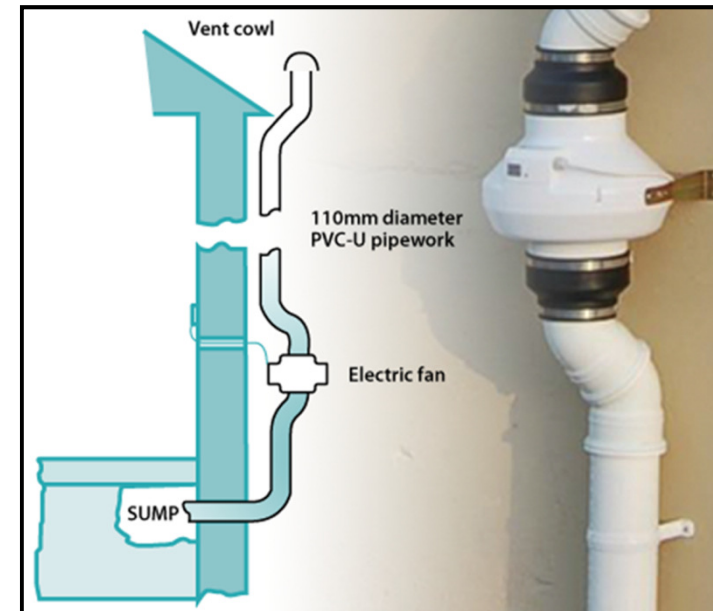
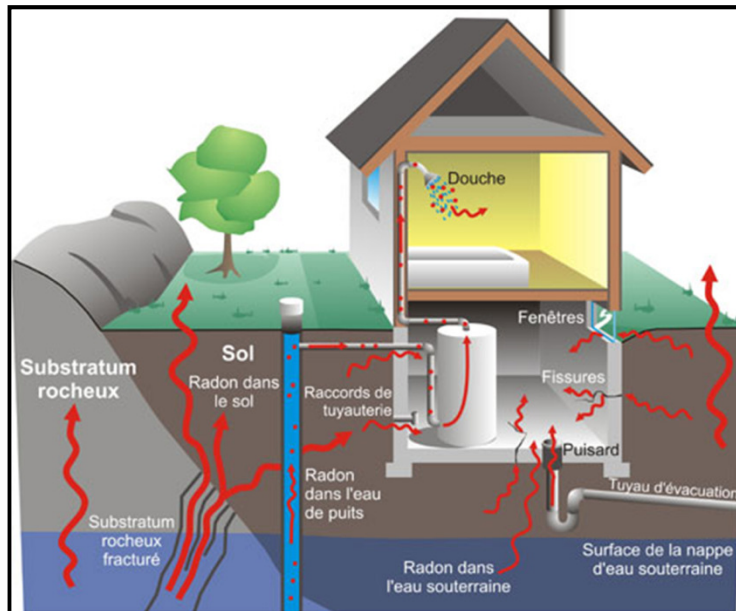
- Confinements;
- Retrait en décontamination.





Radon

1. Gaz radioactif naturel (uranium).
2. Provoque le cancer du poumon.
3. Corrections
 - Colmater les fissures et les ouvertures;
 - Installer un conduit perforé sous dalle.





RAYMOND+JOYAL

Évaluation immobilière et services conseils



JBM | YBM

