



La valeur au jour du sinistre d'un bâtiment

A part faire appel à un évaluateur professionnel, il n'y a pas de méthode sûre pour déterminer soi-même ou avec l'aide de son courtier d'assurance la valeur au jour du sinistre d'un bâtiment. Un proposant/assuré peut cependant prendre une décision éclairée en se basant sur un certain nombre de données d'acceptation générale.

La valeur au jour du sinistre (quelquefois appelée « valeur réelle » ou « valeur dépréciée ») du bâtiment est généralement définie comme étant la valeur de remplacement par des matériaux de même nature et de même qualité, de laquelle on retranche un pourcentage de dépréciation pour l'usure physique tout en prenant soin d'y ajouter les améliorations qui ont été apportées au cours des ans.

Le taux de dépréciation global repose sur plusieurs facteurs tels l'âge du bâtiment, son occupation, la qualité des matériaux, l'entretien etc.

Il ne semble pas avoir de barème scientifique fixe pour établir le taux de dépréciation global mais de façon générale, un bâtiment bien entretenu se déprécie d'environ .5% (1/2 de 1%) par année mais sans dépasser habituellement 50% du coût de reconstruction.

La valeur au jour du sinistre n'a rien à voir avec la valeur de reconstruction ni le coût d'achat de la propriété et certainement pas sa valeur marchande (vente ou achat).

Il est donc toujours préférable de faire appel à un évaluateur professionnel pour déterminer une « valeur réelle » plus juste d'un bâtiment.