



Programme de Protection de la Valeur des Biens Immobiliers

Guide pour remplir une demande d'indemnisation pour perte sur la vente d'une propriété en vertu du Mécanisme standard

Introduction

L'Initiative de la région de Port Hope (IRPH) traduit la volonté du gouvernement du Canada de donner suite aux solutions recommandées par la collectivité en vue de nettoyer les déchets radioactifs historiques de faible activité dans les municipalités de Port Hope et de Clarington et d'assurer localement leur gestion sécuritaire à long terme.

Le Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI) fait partie intégrante de l'Entente en droit conclue entre le gouvernement du Canada et les deux municipalités. Cette entente définit le cadre et les responsabilités des deux projets de l'IRPH, à savoir le projet de Port Hope et le projet de Port Granby. Le Programme de PVBI offre une indemnisation aux propriétaires dont les biens immobiliers sont situés dans la zone géographique désignée du Programme de PVBI (voir la carte, page 7) et qui :

- subissent une diminution (perte) de la valeur de vente de la propriété
- subissent une perte de revenus de location
- éprouvent des difficultés à renouveler leur hypothèque

Avant de commencer

Le présent guide vous aidera à remplir le formulaire de demande d'indemnisation pour perte sur la vente d'une propriété en vertu du mécanisme standard, dans le cadre du Programme de PVBI. À chaque étape, vous y trouverez des instructions pour vous aider à fournir l'information obligatoire.

Il est important d'avoir recours au guide approprié au type de demande que vous faites. Le présent guide concerne la **Perte sur la vente d'une propriété – Mécanisme standard**. Les guides suivants sont également disponibles :

Perte sur la vente d'une propriété – Mécanisme simplifié

Perte de revenus de location – Mécanisme simplifié

Perte de revenus de location – Mécanisme standard

Difficultés de renouvelles de l'hypothèque – Mécanisme standard

Si vous désirez vous procurer un autre guide ou obtenir de l'aide pour remplir votre demande, veuillez communiquer avec le personnel du Programme de PVBI :

- en personne, au bureau du Programme de PVBI, au 115, chemin Toronto, Port Hope, Ontario, entre 8 h 30 et 16 h 30;
- par la poste, à : Bureau du Programme de PVBI, 115, chemin Toronto, Port Hope (ON), Canada, L1A 3S4;
- par téléphone, à 905-885-0291;
- par courriel, à : pvpprogram@cnl.ca

Please note: Claims for loss on sale submitted under the Standard Route must be filed within 120 business days of the closing date of the property.

Comment remplir le formulaire Perte sur la vente d'une propriété – Mécanisme standard

Le formulaire comporte trois sections :

Section 1 – Renseignements sur le propriétaire et sur le bien immobilier (unité de location)

Section 2 – Critères d'admissibilité et administratifs

Section 3 – Critères du mécanisme standard

Les instructions qui suivent aideront les propriétaires à remplir chaque section. Vous y trouverez aussi des indications sur le type d'information supplémentaire exigée par le Programme de PVBI.

Section 1 – Renseignements sur le propriétaire et sur le bien immobilier

Adresse de la propriété

L'adresse de la propriété faisant l'objet de la demande.

Numéro et nom de la rue

L'adresse physique de la propriété en location, y compris toute adresse secondaire.

Code postal

Le code postal de la propriété en location.

Adresse civique (adresse en cas d'urgence 911)

Le cas échéant, s'applique généralement aux propriétés en milieu rural.

Numéro du lot, partie du sous-lot, concession

Ces renseignements se trouvent sur votre certificat d'arpentage ou sur votre avis d'évaluation foncière de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM), comme indiqué ci-dessous :

Roll number	12 34 567 899 12345 1234
Property location and description	200 SOME STREET CON LP PT LOTS 9, 10 & 11 ALL LOTS 12, 13 & 14 IRREG
Municipality/Local taxing authority	ANY TOWNSHIP

Municipalité

Port Hope ou Clarington

Quartier

Pour les propriétés de Port Hope seulement : quartier 1 ou quartier 2

Dimension de l'immeuble/de l'unité en location (en pieds carrés)

Ce renseignement se trouve sur votre avis d'évaluation foncière de la SEFM

Property summary	
Property type	Single Family Dwelling
Property information	Frontage: 50.00 feet Depth: 150.00 feet Lot area: 7,500.00 square feet
Building - exterior square footage	2,000 square feet
Year of construction	1995

Dimension du lot (superficie en acres)

Ce renseignement se trouve sur votre avis d'évaluation foncière de la SEFM

Property summary	
Property type	Single Family Dwelling
Property information	Frontage: 50.00 feet Depth: 150.00 feet Lot area: 7,500.00 square feet
Building - exterior square footage	2,000 square feet
Year of construction	1995

Numéro de rôle aux fins d'évaluation foncière

Ce renseignement se trouve sur votre avis d'évaluation foncière de la SEFM

Roll number	12 34 567 899 12345 1234
Property location and description	200 SOME STREET CON LP PT LOTS 9, 10 & 11 ALL LOTS 12, 13 & 14 IRREG
Municipality/Local taxing authority	ANY TOWNSHIP

Propriétaire(s) du bien immobilier – toutes les personnes qui possèdent un intérêt juridique dans la propriété

Liste de toutes les personnes dont le nom apparaît sur le titre de propriété, ainsi que leurs conjoints ou conjointes (comme prévu par la Loi sur le droit de la famille). Il est obligatoire d'indiquer l'adresse postale et le numéro de téléphone de chaque partie concernée. Si vous avez besoin de plus d'espace, cochez la case sous la section 1 et inscrivez les noms sur une feuille de papier séparée, puis la joindre au formulaire.

Nom de famille

The legal last name of all registered owners; if a property owner's current last name is different, include it in brackets: (current last name)

Prénom et initiales

Le prénom légal de toutes les personnes figurant sur le titre de propriété. Si l'un des propriétaires utilise un prénom différent, veuillez l'indiquer entre parenthèses :

Adresse postale

L'adresse à laquelle vous recevez du courrier de la poste

Téléphone (domicile)

Votre numéro de téléphone à domicile

Téléphone (cellulaire)

Votre numéro de téléphone cellulaire ou un numéro secondaire (par exemple, le numéro de téléphone au travail)

Adresse électronique

L'adresse électronique que vous souhaitez utiliser pour les échanges de correspondance avec le Programme de PVBI

Personne-ressource autorisée – si ce n'est pas le propriétaire

Remplissez cette section si, à titre de propriétaire, vous avez nommé quelqu'un pour agir en votre nom dans le cadre de la demande au titre de la PVBI. La personne-ressource autorisée doit avoir atteint l'âge de la majorité.

Par exemple, les personnes ci-dessous pourraient agir à titre de personnes-ressources :

- Mandataire – Délégation écrite autorisant une personne à agir légalement au nom d'une autre, y compris pour signer des documents juridiques. En cas de procuration ou de procuration permanente relative aux biens, il faut présenter des copies des documents de procuration.
- Fiduciaire ou exécuteur testamentaire – Personne autorisée à administrer les biens d'une personne décédée. Il faut présenter une copie de la procuration.

Si vous désirez autoriser quelqu'un, par exemple un avocat ou un agent immobilier, à agir en votre nom, veuillez en informer le bureau du Programme de PVBI par écrit (par courrier ou par courriel), en précisant que vous l'autorisez à discuter de votre dossier avec la personne-ressource autorisée. Vous recevrez des copies de la correspondance.

Nom de famille

Le nom de famille légal de la personne-ressource autorisée

Prénom et initiales

Le prénom légal de la personne-ressource autorisée. Si la personne-ressource porte un autre prénom, veuillez l'indiquer entre parenthèses : (prénom)

Adresse postale

L'adresse à laquelle la personne-ressource autorisée reçoit du courrier par la poste

Téléphone (domicile)

Numéro de téléphone de la personne-ressource autorisée

Téléphone (cellulaire)

Le numéro de téléphone cellulaire ou le numéro de téléphone secondaire de la personne-ressource autorisée (par exemple, son numéro au bureau).

Adresse électronique

Adresse électronique de la personne-ressource autorisée aux fins de la correspondance

Relation

La relation qui existe entre la personne-ressource autorisée et le propriétaire (par exemple, avocat ou mandataire)

Nom de la société (s'il y a lieu)

Le nom de la société pour laquelle travaille la personne-ressource

Section 2 – Le nom de la société pour laquelle travaille la personne-ressource

A – Est-ce que la propriété est située dans la zone géographique désignée de la PVBI?

Cochez Oui ou Non.

Pour pouvoir déposer une demande d'indemnisation en vertu du Programme de PVBI, votre propriété doit être située dans la zone de PVBI, indiquée ci-dessous.



B Est-ce que tous les propriétaires légaux consentent à cette demande?

Tous les propriétaires légaux (ceux dont le nom apparaît sur le titre de propriété) doivent accepter de déposer une demande de PVBI.

C Est-ce que la location a été conclue entre des personnes sans lien de dépendance entre elles?

« Entre des personnes sans lien de dépendance entre elles » signifie que la transaction a eu lieu entre des personnes qui ne sont liées d'aucune façon et qui agissent de manière autonome, tel que défini dans le Folio de l'impôt sur le revenu S1-F5-C1 de l'Agence du revenu du Canada.

S'il y a lieu, indiquez les raisons pour lesquelles on pourrait avoir l'impression que la location de la propriété (unité de location) a été conclue entre des personnes ayant un lien de dépendance (p. ex., location à un membre de la famille, etc.)

D Le Programme de PVBI a été établi en octobre 2001 et, une fois l'installation de gestion à long terme des déchets parvenue à l'étape de la surveillance et de l'entretien, il se poursuivra pendant une période pouvant aller jusqu'à deux ans. Fournissez les renseignements demandés ci-dessous pour confirmer que la demande de PVBI a été produite pour traitement dans un délai de 120 jours ouvrables après la date de la vente.

Date de la convention d'achat-vente (Date de vente ferme)

Si la convention d'achat-vente comporte des conditions, la date de vente ferme est la date à laquelle ces conditions sont levées ou remplies. Ces renseignements se trouvent sur le document de renonciation aux conditions ou sur l'avis de réalisation des conditions :

Waiver	Notice of Fulfillment of Condition
BUYER: _____ SELLER: _____ REAL PROPERTY: _____ In accordance with the terms and conditions of the Agreement of Purchase and Sale dated _____ day of _____ regarding the above property, the hereby waive the condition(s) which read(s) as follows: _____ All other terms and conditions in the aforementioned Agreement of Purchase and Sale to remain unchanged. For the purposes of this Waiver, "Offer" includes purchase, lease, and lease, and "Sale" includes vendor, landlord, and lease, and "Agreement of Purchase and Sale" includes an Agreement to Lease. SIGNED, SEALED AND DELIVERED in the presence of: _____ IN WITNESS whereof I have hereunto set my hand and seal: _____ DATE: _____ _____ DATE: _____ _____ DATE: _____ _____ DATE: _____ Except acknowledged of: _____ this _____ day of _____ 20____ Print Name: _____ Signature: _____	BUYER: _____ SELLER: _____ REAL PROPERTY: _____ In accordance with the terms and conditions of the Agreement of Purchase and Sale dated the _____ day of _____ 20____ regarding the above property, (We hereby confirm that (We have fulfilled the condition(s) which read(s) as follows: _____ All other terms and conditions in the aforementioned Agreement of Purchase and Sale to remain unchanged. DATED at _____ Ontario, at _____ this _____ day of _____ 20____ SIGNED, SEALED AND DELIVERED in the presence of: _____ IN WITNESS whereof I have hereunto set my hand and seal: _____ DATE: _____ _____ DATE: _____ _____ DATE: _____ _____ DATE: _____ Receipt acknowledged at: _____ this _____ day of _____ 20____ Print Name: _____ Signature: _____

Si la vente ne comporte aucune condition, la date de vente ferme correspond à la date de consentement indiquée sur a convention d'achat-vente.

Date de la conclusion de la vente – Il s'agit de la date à laquelle la propriété a été transférée au nouveau propriétaire. Elle est indiquée dans la section Date de la conclusion de la vente de la convention d'achat-vente:

27. SUCCESSORS AND ASSIGNS: The heirs, executors, administrators, successors and assigns of the undersigned are bound by the terms herein.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED in the presence of: _____ IN WITNESS whereof I have hereunto set my hand and seal:
 (Witness) _____ DATE: _____
 (Witness) _____ DATE: _____

I, the Undersigned Seller, agree to the above Offer. I hereby irrevocably instruct my lawyer to pay directly to the Listing Brokerage the unpaid balance of the commission together with applicable Goods and Services Tax (and any other taxes as may hereafter be applicable), from the proceeds of the sale prior to any payment to the undersigned on completion, as advised by the Listing Brokerage to my lawyer.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED in the presence of: _____ IN WITNESS whereof I have hereunto set my hand and seal:
 (Witness) _____ DATE: _____
 (Witness) _____ DATE: _____

SPOUSAL CONSENT: The Undersigned Spouse of the Seller hereby consents to the disposition evidenced herein pursuant to the provisions of the Family Law Act, R.S.O. 1990, and hereby agrees with the Buyer that he/she will execute all necessary or incidental documents to give full force and effect to the sale evidenced herein.
 _____ DATE: _____

CONFIRMATION OF ACCEPTANCE: Notwithstanding anything contained herein to the contrary, I confirm this Agreement with all changes both typed and written was finally accepted by all parties at _____ a.m./p.m. this _____ day of _____, 20____.
 _____ (Signature of Seller or Buyer)

INFORMATION ON BROKERAGE(S)

Listing Brokerage: _____ Tel No. (_____) _____
 Co-op/Buyer Brokerage: _____ Tel No. (_____) _____

ACKNOWLEDGEMENT

I acknowledge receipt of my signed copy of this accepted Agreement of Purchase and Sale and I authorize the Agent to forward a copy to my lawyer.
 (Seller) _____ DATE: _____ (Buyer) _____ DATE: _____
 _____ DATE: _____ _____ DATE: _____
 Address for Service: _____ Tel No. (_____) _____
 Seller's Lawyer: _____ Tel No. (_____) _____
 Address: _____ Fax No. (_____) _____
 _____ Fax No. (_____) _____

FOR OFFICE USE ONLY **COMMISSION TRUST AGREEMENT**

The Co-operating Brokerage Act and the Listing Agreement of Purchase and Sale, in compliance with the Co-operating Brokerage Act and the Listing Agreement of Purchase and Sale, I hereby declare that all moneys received or receivable by me in connection with the purchase or completion of the purchase or disposition of the Real Estate described in this Agreement shall be deposited in a Commission Trust Account.
 DATED this _____ day of _____ and in the presence of the undersigned as Agent for the Co-operating Brokerage.
 (Authorized to bind the Listing Brokerage) _____ (Authorized to bind the Co-operating Brokerage) _____

OREA Ontario Real Estate Association **Agreement of Purchase and Sale** Form 100 for use in the Province of Ontario

This Agreement of Purchase and Sale dated this _____ day of _____ 20____

BUYER: _____ (Full legal names of all Buyers) _____, agrees to purchase from
SELLER: _____ (Full legal names of all Sellers) _____, the following
REAL PROPERTY: _____
 Address: _____ fronting on the _____ side of _____ in the _____ more or less by a depth of _____ more or less and legally described as _____ (the "property").
 _____ (Legal description of land including easements not described otherwise)

PURCHASE PRICE: _____ Dollars (CDN\$) _____ Dollars

DEPOSIT: Buyer submits _____ (Hereafter/Upon Acceptance/as otherwise described in this Agreement) _____ Dollars (CDN\$) _____

by negotiable cheque payable to _____ "Deposit Holder" to be held in trust pending completion or other termination of this Agreement and to be credited toward the Purchase Price on completion. For the purposes of this Agreement, "Upon Acceptance" shall mean that the Buyer is required to deliver the deposit to the Deposit Holder within 24 hours of the acceptance of this Agreement. The parties to this Agreement hereby acknowledge that, unless otherwise provided for in this Agreement, the Deposit Holder shall place the deposit in trust in the Deposit Holder's non-interest bearing Real Estate Trust Account and no interest shall be earned, received or paid on the deposit.
 Buyer agrees to pay the balance as more particularly set out in Schedule A attached.

SCHEDULE(S) A: _____ attached hereto form(s) part of this Agreement.

1. **IRREVOCABILITY:** This Offer shall be irrevocable by _____ until _____ a.m./p.m. on the _____ day of _____ 20____, after which time, if not accepted, this Offer shall be null and void and the deposit shall be returned to the Buyer in full without interest.

2. **COMPLETION DATE:** This Agreement shall be completed by no later than 6:00 p.m. on the _____ day of _____ 20____. Upon completion, vacant possession of the property shall be given to the Buyer unless otherwise provided for in this Agreement.

3. **NOTICE:** Seller hereby appoints the Listing Brokerage as Agent for the purpose of giving and receiving notice pursuant to this Agreement. Only if the Co-operating Brokerage represents the interests of the Buyer in this transaction, the Buyer hereby appoints the Co-operating Brokerage as Agent for the purpose of giving and receiving notices pursuant to this Agreement. Any notice relating hereto or provided for herein shall be in writing. This offer, any counter offer, notice of acceptance thereof, or any notice shall be deemed given and received, when hand delivered to the address for service provided in the Acknowledgement below, or where a facsimile number is provided herein, when transmitted electronically to that facsimile number.
 FAX No. _____ (For delivery of notices to Seller) FAX No. _____ (For delivery of notices to Buyer)

INITIALS OF BUYER(S): _____ **INITIALS OF SELLER(S):** _____

E Indiquez quel est le projet de l'Initiative de la région de Port Hope qui a eu des répercussions sur la vente de la propriété.

Choisissez le projet de Port Hope ou le projet de Port Granby.

F Avez-vous déjà présenté une demande pour cette propriété dans le cadre du Programme de PVBI?

Cochez Oui ou Non.

G Citez l'événement du projet de l'IRPH qui a provoqué une diminution de la valeur de votre propriété (par exemple, le début des activités d'assainissement de la promenade Highland).

Voir la liste des événements du projet de l'IRPH présentée sur ce formulaire.

H Est-ce que l'un ou l'autre des propriétaires a déjà reçu des fonds en vertu d'un autre programme fédéral, provincial ou municipal, pour le dédommager en tout ou en partie d'une perte liée à l'Initiative dans la région de Port Hope?

Cochez Oui ou Non. Dans l'affirmative, veuillez fournir les renseignements voulus sur cette indemnisation financière.

Note : Si une indemnisation financière a déjà été versée, le montant de cette indemnité pourrait être déduit de l'indemnité accordée en vertu de la PVBI.

Si l'employeur du propriétaire ou de l'un des propriétaires a accepté de racheter le bien immobilier au prix de vente ou à un prix supérieur garanti dans le cadre d'une proposition de relocalisation?

Section 3 – Critères du mécanisme standard

Si vous choisissez le mécanisme standard, vous devez :

A. prouver la juste valeur marchande non touchée de la propriété;

B. prouver que la valeur de la propriété a diminué;

C. établir que l'IRPH est à l'origine de cette diminution;

D. indiquer le montant de l'indemnité que vous demandez;

E. choisir le moment auquel votre demande sera traitée;

F. fournir les documents requis

A Prouver la juste valeur marchande non touchée

Pour prouver la juste valeur marchande non touchée de votre propriété au moment de la vente, vous devez :

1. Présentez une estimation de la juste valeur marchande de la propriété la veille de l'événement désigné du projet, comme si la propriété n'avait pas été touchée par l'IRPH. Cette évaluation doit être effectuée en conformité avec les Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (RUPPEC) et les exigences du Programme de PVBI (voir l'annexe M du Règlement du Programme PVBI, portant sur le mandat de l'évaluation). Ces exigences ont été transmises aux firmes d'évaluation et sont disponibles sur demande auprès du Programme.

B Prouver que la valeur de la propriété a diminué

Pour démontrer que la valeur de votre propriété a diminué, vous devrez fournir une preuve aussi convaincante ou plus convaincante que la preuve dont dispose l'IRPH.

Pour évaluer les effets possibles du projet sur le marché de l'immobilier à Port Hope et Port Granby, le Bureau de gestion de l'IRPH a recruté un expert chargé d'étudier les répercussions des questions environnementales sur la valeur des propriétés. Les rapports de l'expert sont disponibles à www.phai.ca. L'expert a examiné les données échelonnées de 1998 à 2014 pour Port Hope et Port Granby et a conclu que l'IRPH n'avait eu aucune répercussion sur la valeur des propriétés. L'analyse des ventes des propriétés a montré que l'IRPH n'avait eu aucun effet sur le

prix de vente de chaque propriété ayant fait l'objet d'une analyse.

Il est difficile d'évaluer la diminution du revenu et de la valeur d'une seule propriété (unité de location) sur une certaine période de temps. Les répercussions éventuelles de l'IRPH seront les mêmes sur toutes les propriétés situées à peu près au même endroit; par conséquent, pour établir s'il y a diminution de la valeur, il faut analyser le marché des propriétés dont l'emplacement géographique est semblable et sur lesquelles le projet a, ou pourrait avoir, des répercussions semblables (le cas échéant).

Vous trouverez ci-dessous les deux méthodes permettant de recueillir des preuves afin d'attester de la diminution de la valeur de votre propriété.

Analyse de régression multiple

Selon le BG-IRPH, l'analyse de régression multiple est la méthode la plus rigoureuse pour recueillir des données factuelles sur la valeur des propriétés situées dans la région de Port Hope. Il s'agit d'une technique d'analyse statistique permettant d'évaluer l'ampleur d'effets quelconques sur les revenus de location, après avoir effectué un contrôle des autres influences qui ne sont pas liées à la situation environnementale de la propriété (l'unité de location). Les résultats de l'analyse peuvent indiquer s'il y a un effet statistiquement significatif sur le revenu de location pouvant être attribuable à la situation environnementale de la propriété. Pour ce faire, on compare les données de la propriété en question avec les données d'un groupe de propriétés semblables dont la situation environnementale est différente « Methods and Techniques for Contaminated Property Valuation » (<http://www.real-analytics.com/Methods.pdf>)

Un évaluateur chevronné peut procéder à une analyse de régression multiple. Pour trouver un évaluateur qualifié, veuillez consulter l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), à <http://www.aicanada.ca>.

Analyse comparative des ventes/Analyse comparative des données

Selon le Bureau de gestion de l'IRPH, l'analyse comparative des ventes est la méthode la plus rigoureuse pour recueillir des données factuelles sur les propriétés des environs du site de Port Granby. Il s'agit d'une technique d'analyse statistique en vertu de laquelle les données sur la location des propriétés d'une zone désignée sont jumelées aux données de location d'autres propriétés semblables situées à l'extérieur de la zone désignée. Ceci permet de déterminer si un facteur (p. ex. l'IRPH) a des répercussions sur les propriétés de la zone désignée. S'il y a un nombre suffisant de propriétés, on peut évaluer les répercussions d'une seule condition sur une propriété particulière. Toutefois, l'évaluateur doit également prendre en considération les effets d'autres paramètres des propriétés. Il peut s'agir de paramètres géographiques indépendants du projet, ou de caractéristiques physiques propres à chacune des propriétés. Il faut procéder à un minimum de trois analyses comparatives des ventes pour déterminer si l'IRPH est susceptible d'avoir des répercussions sur certaines propriétés. Si l'on suppose que le projet de l'IRPH pourrait avoir des répercussions généralisées, il faut effectuer au moins neuf analyses comparatives des ventes. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le document « Methods and techniques for Contaminated Property Valuation », à www.real-analytics.com/Methods.pdf.

Un évaluateur chevronné peut procéder à des analyses comparatives des ventes. Pour trouver un évaluateur qualifié, veuillez consulter l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), à <http://www.aicanada.ca>.

Si vous joignez à votre demande les résultats d'une analyse de régression multiple ou d'une analyse comparative des ventes, ces résultats seront comparés aux preuves accumulées par le Bureau de gestion de l'IRPH. Lorsque des experts ayant des qualifications égales se sont prononcés sur la diminution de la valeur, généralement, on retient les éléments de preuve fondés sur le plus grand nombre de données de marché. Les exigences en matière d'analyse de régression multiple et d'analyse comparative des données se trouvent à l'annexe C du Règlement du Programme de PVBI.

C Prouver que l'IRPH est à l'origine de la diminution de la valeur (lien de causalité)

Pour être admissible à une indemnisation, vous devez établir les liens de causalité, ainsi que la corrélation entre un événement donné du projet de l'IRPH et la diminution de la valeur de la propriété. Pour ce faire, vous devez prouver :

- a) qu'il y a de toute évidence un lien logique de causalité entre l'événement du projet de l'IRPH, les répercussions de cet événement et la diminution de la valeur;
- b) que chaque lien de la relation causale est démontré selon la prépondérance des probabilités
- c) qu'aucun autre facteur, outre l'événement de l'IRPH, n'aurait pu avoir d'effets sur le montant de la diminution, par exemple les conditions du marché, la publicité entourant la propriété, la présence de déchets radioactifs de faible activité sur la propriété ou aux environs, ou tout autre facteur évident qui aurait pu avoir une incidence sur le marché local.

Remarque : Le Règlement du Programme de PVBI indique que le terme « effet du projet » désigne tout effet qui est le résultat de l'IRPH et qui entraîne une diminution de la valeur de la propriété. Selon le Règlement du Programme de PVBI, le terme « effets du projet » désigne les effets d'une activité liée au nettoyage des déchets radioactifs de faible activité et non pas les effets liés à la simple présence de ces déchets.

Le Bureau de gestion de l'IRPH définit le terme « effets reconnus d'un projet » comme suit :

- a) Dommage physique réel et important causé à une propriété qui fait l'objet d'une demande au titre de la PVBI

OR

- b) Entrave considérable à l'utilisation ou à la jouissance d'une propriété, qui pourrait déboucher sur une diminution de la valeur de cette propriété

À l'heure actuelle, les possibilités de pollution sonore sont le seul effet reconnu du projet Les stigmates – l'impression qu'il y a un risque – ne fait pas partie des effets reconnus du projet. Les exigences ne sont pas les mêmes pour prouver le lien causal de l'effet d'un projet ou le lien causal de l'effet reconnu d'un projet. Le Bureau de gestion de l'IRPH détient des éléments de preuve pour étayer le fait que le projet pourrait provoquer une pollution sonore dans des zones précises, il reconnaît donc que cet effet est possible à ces endroits. Par conséquent, il est moins laborieux de prouver que des propriétés situées dans les zones désignées subissent une pollution sonore – un effet reconnu du projet – que de prouver que le projet a des effets pour lesquels le Bureau de gestion de l'IRPH ne détient aucune preuve.

Quand on prouve qu'il y a eu une diminution de la valeur de la propriété entre la veille d'un événement du projet et la date de la location, on établit une corrélation entre l'événement du projet de l'IRPH et la diminution de la valeur. Toutefois, cela ne prouve pas le lien de causalité. Il est raisonnable de penser que la diminution de la valeur pourrait avoir d'autres causes, en l'occurrence les suivants :

(a) *Effets nuisibles*

Les effets nuisibles du projet de l'IRPH (par exemple le bruit des travaux de construction ou la vue sur un site de construction) peuvent entraîner une diminution du loyer d'une propriété. Si les effets nuisibles du projet sont réellement en cause, on peut supposer que les répercussions seront les mêmes sur toutes les propriétés situées à proximité les unes des autres – c'est-à-dire que la valeur de location de deux maisons semblables exposées aux mêmes effets nuisibles devrait enregistrer la même diminution relative.

(b) *Effets de la stigmatisation*

Si le projet de l'IRPH stigmatisait la collectivité et pouvait provoquer une diminution généralisée de la valeur des biens immobiliers, on pourrait alors s'attendre à ce qu'il y ait une incidence sur la valeur de location de toutes les propriétés à proximité des activités du projet de l'IRPH. Toutefois, à l'heure actuelle, aucune

donnée de marché ne semble indiquer que le projet de l'IRPH aurait provoqué des stigmates. Toute tentative de prouver les effets de la stigmatisation devra être fondée sur des données de marché généralisables.

(c) *Effets de la divulgation*

Dans le cadre du projet de Port Hope de l'IRPH, toutes les propriétés urbaines et quelques propriétés rurales de Port Hope feront l'objet d'un contrôle pour vérifier la présence de déchets historiques radioactifs de faible activité. Il y aura un certain laps de temps entre le moment où le propriétaire sera mis au courant de la présence de déchets sur sa propriété et le moment où ces déchets seront nettoyés. Pendant cette période, ces propriétés pourraient se louer à prix moindre, ce qui entraînerait une diminution de la valeur de location. Toutefois, s'il s'avérait que le propriétaire savait déjà ou aurait pu savoir qu'il y avait des déchets radioactifs historiques de faible activité sur sa propriété – par exemple, parce qu'un autre exercice de contrôle l'aurait déterminé – la demande deviendrait caduque.

D Indemnité demandée

Calculez le montant de la perte liée au projet de l'IRPH en multipliant la valeur estimative de la propriété avant le projet par la différence (en pourcentage) entre le voisinage concerné et le voisinage de référence. Une demande d'indemnité dont le montant est supérieur à ce qui peut être prouvé par les faits (c.-à-d. une évaluation certifiée, une analyse de régression multiple, une analyse comparative des ventes, etc.) ou dont les preuves ne sont pas suffisantes pour justifier le montant demandé sera renvoyée au demandeur à des fins de révision. Les demandes qui ne sont pas corrigées dans un délai de 30 jours seront rejetées.

E Moment du traitement de la demande

Choisissez l'une des deux options possibles pour le moment auquel votre demande sera traitée.

E Documents requis

Joignez les documents énumérés sur le formulaire de demande.

Consentement et signatures requises

En choisissant de déposer votre demande en vertu du mécanisme standard, vous reconnaissez que:

- Vous êtes tenu de prouver la juste valeur marchande de la propriété non touchée par le projet, la diminution de la valeur de la propriété et le fait que l'IRPH est à l'origine de cette diminution..

En soumettant une demande, vous reconnaissez aussi que l'information ci-dessous pourrait être rendue publique :

- L'adresse de la propriété
- Le montant de l'indemnité accordée en vertu du Programme de PVBI
- La date à laquelle l'indemnité a été accordée

En signant le formulaire de demande d'indemnisation pour perte de revenus sur les ventes (mécanisme standard), vous et toutes les autres parties certifiez que l'information fournie est exacte au meilleur de vos connaissances. Vous comprenez et acceptez que la demande sera traitée en conformité avec les exigences du Programme de PVBI, ce qui comprend le Règlement du Programme de PVBI.