

# LISTE DE CONTRÔLE - OBSERVATIONS

## 3.00 VÉRIFICATION

LISTE DE CONTRÔLE		OBSERVATIONS
<b>3.01 Courtage</b>		
3.01.01	L'entreprise est-elle impliquée dans une activité de courtage immobilier? (☑)  <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
3.01.02	L'entreprise possède-t-elle tous les permis requis pour exercer cette activité? (☑)  <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<i>Voir onglet 18 «Permis/licences/quotas» et compléter informations requises.</i>
<b>3.02 Immeubles à revenus</b>		
3.02.01	L'entreprise possède-t-elle des immeubles à revenus? (☑)  <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<i>Dans l'affirmative, obtenir la liste des immeubles.</i>
3.02.02	De quelle sorte d'immeubles s'agit-il? (☑)  <input type="checkbox"/> Résidentiel <input type="checkbox"/> Commercial <input type="checkbox"/> Industriel	<i>Le mode de gestion de ses types d'immeubles varie considérablement d'un type d'immeuble à un autre.</i>
3.02.03	Quelle est la valeur du parc immobilier de l'entreprise? <input type="text"/> \$  Y a-t-il une évaluation des immeubles faite par un évaluateur professionnel? (☑)  <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<i>S'il existe une évaluation, obtenir une copie de celle-ci.</i>
3.02.04	À quel pourcentage de la valeur se situe l'évaluation municipale du parc immobilier? <input type="text"/> %	<i>Si l'écart est assez prononcé et que le rôle d'évaluation approche de sa date de renouvellement, il faut prévoir une hausse des impôts fonciers.</i>
3.02.05	Quel est l'âge moyen des immeubles? <input type="text"/>	<i>Si l'âge moyen est élevé, il faut prévoir des frais d'entretien de plus en plus élevés afin de maintenir les immeubles en bon état. Cela ne pose généralement pas de problème lorsque le taux d'endettement est faible. Il en va autrement si le taux d'endettement est élevé.</i>
3.02.06	Quel est le taux d'occupation de l'ensemble des immeubles en location? <input type="text"/> %	<i>Un taux d'occupation faible a un impact non seulement sur les flux monétaires de l'entreprise mais aussi, dépendamment du mode de calcul des frais d'exploitation, sur le partage des frais d'exploitation d'un immeuble pris en charge par le propriétaire sur les espaces inoccupés.</i>

## 3.00 VÉRIFICATION (suite)

LISTE DE CONTRÔLE		OBSERVATIONS
3.02.07	Quel est le taux d'endettement du parc immobilier par rapport à sa valeur marchande? <input type="text"/> %	<i>Si le taux d'endettement est faible l'entreprise jouit alors d'un excellent levier financier lui permettant de faire face à toutes sortes d'éventualités. À l'opposé, s'il est élevé il faut s'inquiéter du fait qu'une baisse du marché exerce de fortes pressions sur la trésorerie de l'entreprise.</i>
3.02.08	L'entreprise a-t-elle recours aux services d'un gestionnaire professionnel? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Dans l'affirmative, y a-t-il un contrat de gestion immobilière? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<i>S'il s'agit d'un mandat conçu en termes généraux, le gestionnaire n'a que les pouvoirs de simple administration (art. 321 et 2235 (2) C.c.Q.)</i>  <i>Si vous désirez analyser le contenu de ce contrat nous recommandons d'utiliser comme documentation accessoire la grille d'analyse FDC/Z05.400</i>
3.02.09	L'entreprise utilise-t-elle un bail type? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non A-t-il été approuvé par le créancier hypothécaire? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non De quel type de bail s'agit-il? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Bail brut <input type="checkbox"/> Bail net net <input type="checkbox"/> Bail net net net <input type="checkbox"/> Autre _____	