

Perte de revenu de location

MÉCANISME STANDARD

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

Adresse de la propriété

N° et nom de la rue			Code postal	Adresse civique (adresse 911)
N° du lot	Partie du sous-lot	Concession	Municipalité	Quartier
Superficie de l'immeuble/de l'unité de location (en pieds carrés)			Dimension du lot (superficie en acres)	Numéro de rôle aux fins d'évaluation foncière

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

1	Nom de famille	Prénom et initiales	Adresse postale
	Téléphone (domicile)	Téléphone (cellulaire)	Adresse électronique
2	Nom de famille	Prénom et initiales	Adresse postale
	Téléphone (domicile)	Téléphone (cellulaire)	Adresse électronique
3	Nom de famille	Prénom et initiales	Adresse postale
	Téléphone (domicile)	Téléphone (cellulaire)	Adresse électronique

*Si vous avez besoin de plus d'espace, cochez la case et inscrivez le reste des renseignements sur une feuille séparée.

**Il est obligatoire de fournir les coordonnées de tous les propriétaires du bien immobilier.

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

4	Nom de famille	Prénom et initiales	Adresse postale
	Téléphone (domicile)	Téléphone (cellulaire)	Adresse électronique
	Relation	Nom de la société	<input type="checkbox"/> Procuration ci-jointe

Section 2 - Critères d'admissibilité et administratifs

Le(s) propriétaire(s) doit/doivent remplir la section ci-dessous

A	Est-ce que la propriété est située dans la zone géographique désignée de la PVBI? (Consultez la carte de la zone géographique désignée de la PVBI qui se trouve dans le guide de l'utilisateur)	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
B	Est-ce que tous les propriétaires légaux consentent à cette demande?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
C	Est-ce que la location a été conclue par des personnes sans lien de dépendance entre elles? (Voir la définition de « personnes sans lien de dépendance entre elles » dans le guide de l'utilisateur qui s'applique)	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
	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. Pour être traitée, la demande doit être produite dans un délai de 40 jours ouvrables après la période annuelle de perte. Veuillez fournir les renseignements ci-dessous pour confirmer que votre demande répond à ce critère. Date de la location/de l'entente de location : _____ Date d'occupation : _____	
E	Indiquez le projet de l'Initiative de la région de Port Hope qui a eu des effets sur la location de la propriété (unité de location).	<input type="checkbox"/> Project de Port Hope <input type="checkbox"/> Project de Port Granby
F	Avez-vous déjà présenté une demande pour cette même propriété (unité de location) en vertu du Programme de PVBI?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
G	Indiquez quel est l'événement du projet de l'IRPH qui a provoqué une diminution de la valeur de votre propriété (unité de location) (par exemple, le début des activités de réhabilitation aux environs de la promenade Highland). Voir la liste des événements du projet de l'IRPH figurant sur le présent formulaire. _____	
H	Est-ce que l'un des propriétaires a déjà reçu d'autres formes d'indemnisation financière en vertu d'un autre programme fédéral, provincial ou municipal pour une perte liée à l'Initiative de la région de Port Hope? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Le cas échéant, veuillez fournir les précisions ci-dessous : Montant reçu _____ \$ Date à laquelle cette somme a été versée _____ Nom du programme gouvernemental _____ Palier de gouvernement (fédéral, provincial, municipal) qui a offert une aide financière _____ Est-ce que 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? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Le cas échéant, veuillez joindre une explication écrite précisant le type d'aide financière et le montant reçus.	

Notez s'il vous plaît :

- Votre demande sera traitée seulement si elle répond aux critères d'admissibilité.
- Si vous – le(s) propriétaire(s) – répondez à tous les critères d'admissibilité établis dans la section 2, le Programme de PVBI évaluera l'information que vous devez fournir à la section 3. Si le Programme de PVBI détermine que les documents que vous avez fournis ne répondent pas aux critères établis, il vous demandera de fournir d'autres documents.
- Si le Programme de PVBI détermine que votre demande est inadmissible, vous en serez informé par écrit.

Section 3 - Recours au mécanisme standard – critères

Recours au mécanisme standard – critères

Vous êtes tenue de :

- A. prouver la juste valeur de la location de la propriété (unité de location) non touchée par le projet (avant le projet);
- B. prouver la diminution de la valeur de la location;
- C. prouver que l'IRPH est à l'origine de la diminution de la valeur (causalité)
- D. indiquer le montant de l'indemnité que vous demandez
- E. choisir une option pour ce qui est du traitement de votre demande
- F. fournir les documents requis

A	<p>Prouver la juste valeur non touchée de la location (avant le projet) Établissez la juste valeur non touchée de la location de votre propriété (unité de location) en fournissant une évaluation déterminant la valeur locative de la propriété (unité de location) la veille de l'événement désigné du projet de l'IRPH, c'est-à-dire avant que l'IRPH n'ait pu avoir de répercussion.</p> <p><input type="checkbox"/> Évaluation incluse Montant de l'évaluation _____ \$</p>
B	<p>Prouver la diminution de la valeur de la location de la propriété (unité de location)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fournir des éléments prouvant que le revenu de location a changé (a diminué) depuis la veille de l'événement du projet de l'IRPH décrit à la section 2G jusqu'à la date de la location. Cette modification peut être établie de la manière suivante : • Par une évaluation établissant le revenu de location de la propriété (unité de location) la veille de l'événement du projet. <p>ET</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les propriétés de la municipalité de Port Hope : par une analyse de régression multiple portant sur les revenus de location avant la date de l'événement du projet de l'IRPH concerné et à la date de la location; • Pour les propriétés de la municipalité de Clarington : par une analyse comparative des ventes évaluant la modification des revenus de location entre la date de l'événement du projet de l'IRPH concerné et la date de la location. <p>Ces analyses doivent cerner tous les paramètres du marché qui ne sont pas liés à l'IRPH mais qui auraient pu avoir des répercussions sur la valeur de la propriété, et en tenir compte (par exemple, la présence d'une installation de déchets radioactifs de faible activité (DRFA); la présence de DRFA dans la collectivité; une installation riveraine de traitement de l'uranium; une voie ferrée opérationnelle traversant la ville, etc.).</p> <p>Pour prouver qu'il y a eu une diminution, les résultats de l'analyse de régression multiple et de l'analyse comparative des ventes doivent ensuite être comparés au marché dans une collectivité de référence (ou dans une zone où le projet de l'IRPH ne devrait tout vraisemblablement pas avoir d'effets). Cette technique permet de vérifier si la modification de la valeur avant et après l'événement du projet de l'IRPH était liée ou pas à un phénomène généralisé sur le marché de l'immobilier. Pour de plus amples renseignements, consultez L'ABC du Programme de protection de la valeur des biens immobiliers ou communiquez avec le bureau du Programme de PVBI, à pvpprogram@cni.ca ou au 905-885-0291.</p> <p><input type="checkbox"/> Analyse de régression multiple incluse Différence indiquée _____%</p> <p><input type="checkbox"/> Analyse comparative des ventes incluse Différence indiquée _____%</p>
C	<p>Prouver que l'IRPH est à l'origine de la diminution de la valeur (lien de causalité) Fournissez des éléments, obtenus auprès d'un évaluateur ou d'un autre expert des liens de causalité, prouvant que la diminution est attribuable à l'IRPH et à aucun autre facteur. Ces preuves devraient être fondées sur des données environnementales ou de marché (par exemple, analyse de proximité, études de cas, etc.) indiquant que l'IRPH est à l'origine de la diminution et fournissant une estimation de la perte liée au projet de l'IRPH.</p> <p><input type="checkbox"/> Preuves des liens de causalité ci-jointes</p>

D	Indemnité demandée (montant de la perte liée à l'IRPH)		
	A	Estimation du revenu de location (taux du marché) la veille de l'événement du projet de l'IRPH (par mois).	\$
	B	Écart (en pourcentage) entre le taux de fluctuation du marché de la location pour la propriété en question (unité de location) et les propriétés de la zone de référence (valeur non touchée par le projet)	%
	C	Montant de la perte liée à l'IRPH*	\$
<p>* 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.</p>			
E	Moment du traitement de la demande		
	Veuillez traiter ma demande en fonction de l'information dont dispose actuellement le Programme d PVBI		<input type="checkbox"/>
	Si je choisis cette option, je comprends que ma demande sera traitée en fonction de l'information/des éléments de preuve actuellement disponibles, et que l'information/les éléments de preuve ne pourront faire l'objet d'une contestation sous prétexte qu'ils sont obsolètes ou invalides.		
	Veuillez attendre avant de traiter ma demand		<input type="checkbox"/>
Si je choisis cette option, j'accepte que ma demande soit mise en attente et traitée seulement lorsque le Programme de PVBI aura obtenu une analyse actualisée du marché de l'immobilier.			
F	Documents requis		
Joignez les documents suivants à votre demande :			
<input type="checkbox"/> L'entente de location			
<input type="checkbox"/> une copie notariée de la cession ou de l'acte de vente et de l'affidavit des droits de cession mobilière connexes			
<input type="checkbox"/> tous les contrats actuels de location (baux) s'ils sont disponibles			
<input type="checkbox"/> tous les contrats de location (baux) arrivés à expiration pour l'année précédant le premier jour de la période visée par la demande (s'ils sont disponibles)			
<input type="checkbox"/> état des revenus locatifs (registre des loyers)			
<input type="checkbox"/> une lettre signée par tous les propriétaires attestant que les baux ont été signés entre des personnes sans lien de dépendance entre elles			
<input type="checkbox"/> les états de comptes annuels préparés par un comptable agréé et montrant le revenu de location annuel et les dépenses d'exploitation de la propriété, à compter de l'année civile précédant la date de la demande			
<input type="checkbox"/> la lettre sur l'état radiologique de la propriété, la lettre d'avis des résultats ou la lettre de conformité envoyées par le Bureau de gestion des déchets radioactifs de faible activité ou du Bureau de gestion de l'IRPH;			
<input type="checkbox"/> une analyse concise des états financiers de la propriété pour chaque exercice, dégageant clairement la perte totale de revenus de location attribuable à l'IRPH, que ce soit en raison de la réduction du loyer ou de l'augmentation du taux d'inoccupation;			
<input type="checkbox"/> les annonces de la propriété à louer ou les listes du système MLS affichant la propriété (si disponible);			
<input type="checkbox"/> les statuts et le nom des actionnaires, le cas échéant;			
<input type="checkbox"/> l'évaluation et les analyses de marché pour établir si la valeur de la propriété concernée a diminué à cause du projet de l'IRPH;			
<input type="checkbox"/> tout rapport environnemental (phase 1, phase 2, ou autre) sur la propriété du demandeur;			
<input type="checkbox"/> d'autres informations, sur demande raisonnable de la part du Programme de PVBI			

Consentement et signatures

Je suis conscient que le Programme de PVBI offre deux types de mécanismes de demande, le mécanisme standard et le mécanisme simplifié. J'ai passé en revue et je comprends le Règlement de PVBI. Je choisis :

Le mécanisme standard

Le mécanisme simplifié – **Veuillez remplir le formulaire du mécanisme simplifié**

En signant le formulaire de demande, toutes les parties certifient que l'information fournie est exacte au meilleur de leurs connaissances. Les parties comprennent et acceptent que la demande sera traitée en conformité avec les exigences du Programme de PVBI, y compris le Règlement du Programme de PVBI.

De plus, en soumettant une demande tous les demandeurs reconnaissent que l'information suivante pourrait être rendue publique :

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

Nom en lettres moulées

Signature

Date

Nom en lettres moulées

Signature

Date

Nom en lettres moulées

Signature

Date

Nom en lettres moulées

Signature

Date

Événements du projet et leurs dates respectives : Projet de Port Granby

On trouvera ci-dessous les événements du projet de Port Granby et leurs dates respectives :

Événement du Projet	Date
(a) Signature par le Canada des Principes préalables à l'entente.	Le 5 octobre 2000
(b) Signature par le Canada de l'Entente en droit	Le 29 mars 2001
(c) Publication du <i>Screening Report – rapport d'examen environnemental préalable du projet de gestion des déchets radioactifs de faible activité de Port Granby</i> , qui est la première décision environnementale ou approbation réglementaire pour l'installation de gestion à long terme des déchets radioactifs de faible activité de Port Granby	Le 16 août 2009
(d) Annonce d'une demande auprès de la Commission canadienne de sûreté nucléaire en vue d'obtenir un permis pour l'exploitation de l'installation de gestion à long terme des déchets radioactifs de Port Granby.	Le 26 juin 2011
(e) Début de la construction de l'installation de gestion à long terme des déchets radioactifs de Port Granby.	Le 24 mai 2012
(f) Exécution par le Canada d'une obligation contractée en vertu de l'Entente en droit et liée au projet de Port Granby.	La veille du début d'un événement donné du projet, dont les dates seront publiées par le BG-IRPH sur le formulaire de demande au fur et à mesure que ces événements se présentent.

Événements du projet et leurs dates respectives : Projet de Port Hope

On trouvera ci-dessous les événements du projet de Port Hope et leurs dates respectives :

Événement du Projet	Date
(a) Signature par le Canada des Principes préalables à l'entente	Le 5 octobre 2000
(b) Signature par le Canada de l'Entente en droit	Le 29 mars 2001
(c) Annonce d'une demande auprès de la Commission canadienne de sûreté nucléaire en vue d'obtenir un permis pour l'exploitation de l'installation de gestion à long terme des déchets radioactifs de Port Hope.	Le 30 novembre 2004
(d) Publication du <i>rapport d'examen environnemental préalable du projet de gestion des déchets radioactifs de faible activité de Port Hope</i> , qui est la première décision environnementale ou approbation réglementaire pour l'installation de gestion à long terme des déchets radioactifs de faible activité de Port Hope.	Le 14 mars 2007
(e) Début de la construction de l'installation de gestion à long terme des déchets radioactifs de Port Hope.	Le 30 novembre 2012
(f) Début des travaux de décontamination, de regroupement et de stabilisation sur les principaux sites et les sites industriels cernés dans l'Entente en droit, à savoir : (i) Le port de Port Hope (ii) Le ravin d'Alexander St. (iii) La décharge de la promenade Highland (iv) Le ravin de la promenade Highland Sud (v) Le site de regroupement de la rue Pine Nord (vi) Le site de stockage temporaire du prolongement de la rue Pine Nord (vii) Prolongement de la promenade Highland (viii) Rue Mill St. Sud (ix) Prolongement de la rue Pine Nord (x) Site de regroupement de la rue Strachan (xi) Viaduc du CN/CP (xii) Site de stockage temporaire de la station d'épuration des eaux usées (xiii) Parc du centre récréatif Lions (xiv) Plage ouest et anciens aqueducs (xv) Centre Pier (xvi) Lagune Chemetron (xvii) Soute de l'usine de traitement des eaux usées (xviii) Ancienne usine de gazéification du charbon	La veille du début d'un événement donné du projet, dont les dates seront publiées par le BG-IRPH sur le formulaire de demande au fur et à mesure qu'ils se présentent. Le BG-IRPH pourrait mettre à jour la liste, s'il y a lieu.
(g) Avis donné par le BG-IRPH selon lequel la propriété faisant l'objet d'une demande contient des déchets radioactifs de faible activité (DRFA) et qu'elle sera décontaminée à une date correspondant à un délai de plus de 120 jours après la date de l'avis, à condition que le demandeur ait ignoré la présence de DRFA sur la propriété ou qu'il n'ait pas eu accès à cette information.	La veille de la réception de l'avis.
(h) Exécution par le Canada d'une obligation contractée en vertu de l'Entente en droit, et liée au projet de Port Hope.	La veille du début d'un événement donné du Projet, dont les dates seront publiées par le BG-IRPH sur le formulaire de demande au fur et à mesure que ces événements se présentent.