

RAPPORT D'ÉVALUATION



Immeuble d'usage bureaux
Situé au 36 boulevard Taschereau,
La Prairie,
Québec



VALIQUETTE | MARTIN | MONTMARQUET | POISSANT & ASSOCIÉS
Évaluateurs agréés



VALIQUETTE | MARTIN | MONTMARQUET | POISSANT & ASSOCIÉS
Évaluateurs agréés

Saint-Laurent, le 14 mai 2025

Monsieur Guy Poissant, 1^{er} Vice-président
L'Association des professeurs de Lignery (CSQ)
36, boulevard Taschereau
La Prairie, (Québec),
J5R 3Y1

Objet : Estimation de la valeur marchande actuelle et potentielle ou prospective après travaux d'agrandissement, et ce, à des fins de gestion interne.
Propriété : Immeuble d'usage bureaux étant localisé au 36, boulevard Taschereau, La Prairie, Québec.
Dossier : 25-190-160

Monsieur,

Pour faire suite au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à l'évaluation de la propriété citée en titre afin d'en établir en premier lieu sa valeur marchande actuelle, puis en second lieu sa valeur marchande potentielle ou prospective la plus probable après agrandissement, et ce, à des fins de gestion interne. Cette évaluation est effectuée en date du 15 avril 2025, soit à la date de notre visite des lieux.

Le but de l'expertise est d'émettre en premier lieu une opinion sur la valeur marchande actuelle de l'immeuble à l'étude, lequel fait référence à un immeuble d'usage bureaux dont la surface est distribuée sur deux étages (rdc + demi sous-sol). Ce dernier est aménagé et entièrement occupé par son propriétaire, en l'occurrence L'Association des Professeurs de Lignery (CSQ).

En second lieu, nous émettrons une opinion sur la valeur marchande potentielle ou prospective de l'édifice commercial, lequel sera agrandi sur chaque niveau (ajout de superficie aux niveaux rez-de-chaussée et demi sous-sol totalisant 1 277 pi.ca. par niveau ou pour un total de 2 554 pieds carrés., et ce, selon les plans nous ayant été soumis de la compagnie A. Bessette architecte du 8 septembre 2022. L'agrandissement sera aménagé et réalisé pour les besoins du propriétaire.

Suite à l'inspection des lieux, aux démarches, enquêtes et analyses effectuées, nous sommes d'avis que la valeur marchande actuelle de l'immeuble, s'établit à:

UN MILLION SIX CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS
(1 625 000 \$)

À la même date de référence, nous sommes d'avis que la valeur marchande potentielle ou prospective, suite à l'agrandissement de l'immeuble, s'établit à:

DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE DOLLARS
(2 435 000 \$) (1)

- (1) Par ailleurs, la valeur marchande potentielle ou prospective telle qu'établie tient compte que les travaux de construction de l'agrandissement et d'aménagement de l'espace projeté comme étant complétés à 100%, et ce, en fonction des plans et devis divulgués par le mandant, et selon les règles de l'art. De plus, cette dernière considère un plein niveau d'occupation de l'aire brute utilisable en fonction d'un niveau équivalent à celui des hypothèses de location retenues.**

Vous trouverez, à l'intérieur du présent document, les conditions et les analyses justifiant notre opinion. N'hésitez pas à communiquer avec les soussignés si des informations additionnelles s'avèrent nécessaires.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

VALIQUETTE, MARTIN, MONTMARQUET, POISSANT ET ASSOCIÉS INC.

François Poissant, B.A.A., É.A.

Benjamin Poissant, B.A.A., É.A.

ATTESTATION

Nous attestons que :

Le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact ;

Les analyses, opinions et conclusions du rapport nous sont propres et elles sont neutres et objectives ; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que nous avons été appelés à formuler ;

Nous n'avons aucun intérêt présent ou futur dans le bien immobilier faisant l'objet de ce rapport et que nous n'avons aucun préjugé et/ou intérêt personnel en faveur des parties concernées ;

Notre rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, notre rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur ;

Ce rapport rencontre les normes et règlements du code d'éthique professionnel de l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec.

Je, Benjamin Poissant, ai personnellement fait l'inspection de la propriété qui est le sujet du rapport.

Je, François Poissant, ai personnellement fait l'inspection de la propriété qui est le sujet du rapport.

Personne n'a fourni d'aide importante aux signataires de ce rapport.

En foi de quoi, nous signons en date du 14 mai 2025,

François Poissant, B.A.A., É.A.

Benjamin Poissant, B.A.A., É.A.

TABLE DES MATIÈRES

Page titre	I
Lettre de présentation	II
Attestation	III
Table des matières	IV
Photographies du sujet	V
Esquisses du sujet et plans d'étage	VI

Section I - Données générales

Sommaire des faits saillants.....	1
But, fin et date de l'évaluation, définition de la valeur marchande, droits de propriété évalués.....	4
Titres de propriété.....	5
Données municipales.....	6
Zonage.....	7
Usage le meilleur et le plus profitable.....	10

Section II - Description

Description du voisinage.....	11
Plan de localisation.....	13
Photographies du voisinage.....	15
Description de l'emplacement.....	16
Plan cadastral.....	19
Plan d'implantation.....	20
Description du bâtiment.....	21
Notes de l'évaluateur.....	24

Section III - Évaluation

Méthodes d'analyse.....	26
Méthode du coût.....	27
- Valeur du terrain.....	28
- Zone de recherche et critères de recherche.....	28
- Analyse sommaire du marché et indices recherchés.....	29
- Tableau de ventes de terrains vacants.....	30
- Valeur du terrain et des aménagements au sol.....	32
- Coût de remplacement à neuf du bâtiment.....	33
- Dépréciation.....	33
- Résumé des valeurs.....	34
Méthode du revenu.....	35
- Définition de la valeur locative.....	36
- Situation locative de l'immeuble.....	36
- Analyse des loyers marchands.....	37
- Établissement du revenu brut potentiel.....	40
- Étude de loyers marchands.....	41
- Provision pour vacance et mauvaises créances et revenu brut effectif.....	43
- Frais d'exploitation.....	43
- Revenu net d'exploitation.....	46
- État des revenus et dépenses normalisé.....	47
- Taux global d'actualisation et valeur marchande actuelle.....	48

Méthode de comparaison.....	49
- Application.....	49
- Analyse du marché.....	50
- Valeur marchande actuelle.....	50
- Tableau des ventes comparables.....	51
Établissement de la valeur marchande potentielle ou prospective.....	53
Corrélation	61

Annexes

Extrait du règlement de zonage

Certificat de localisation

Tableau d'indices de T.G.A. pour propriétés commerciales

Réserves et hypothèses de base

PHOTOGRAPHIES DU SUJET



VUE GLOBALE



VUE LATÉRALE



VUE ARRIÈRE

PHOTOGRAPHIES DU SUJET



VUE EN FRONT



VUE LATÉRALE



RAMPE D'ACCÈS

PHOTOGRAPHIES DU SUJET



STATIONNEMENT (SERVITUDE AVEC LE LOT VOISIN 1 917 353)



STATIONNEMENT ARRIÈRE



ALLÉE D'ACCÈS (VERS TASCHEREAU)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET



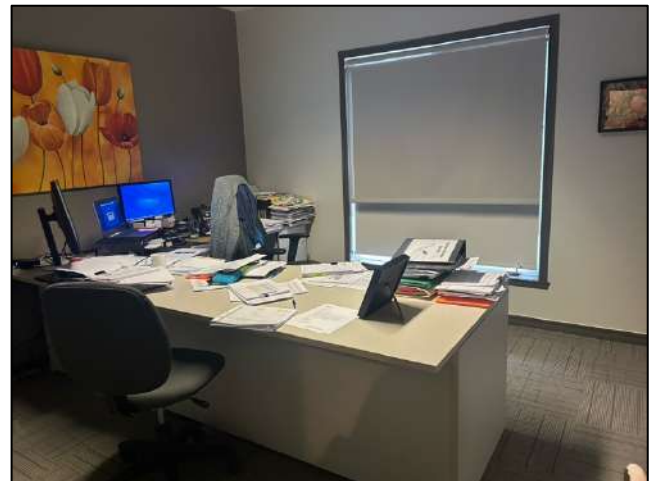
Margelles



Aire d'accueil/ salle d'attente



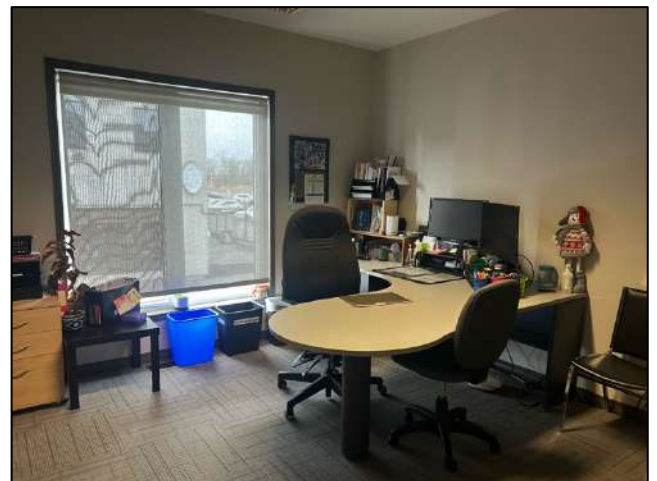
Bureau individuel



Bureau individuel



Corridor



Bureau individuel

PHOTOGRAPHIES DU SUJET



Bureau individuel



Dossiers/ archives



Secrétariat



Salle d'eau



Niveau demi sous-sol

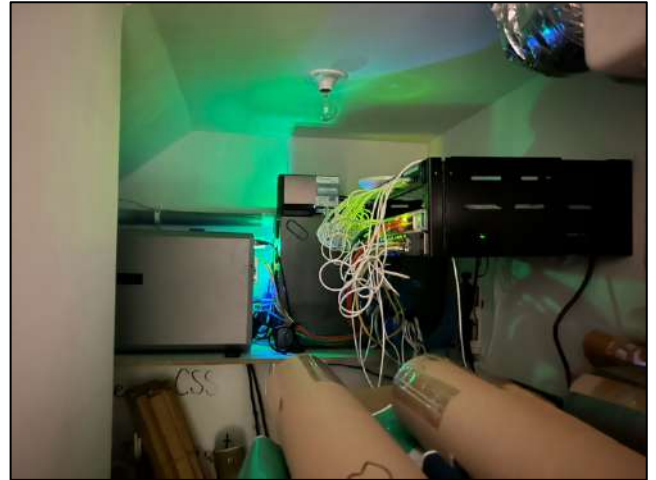


Salle de reprographie

PHOTOGRAPHIES DU SUJET



Fournaise



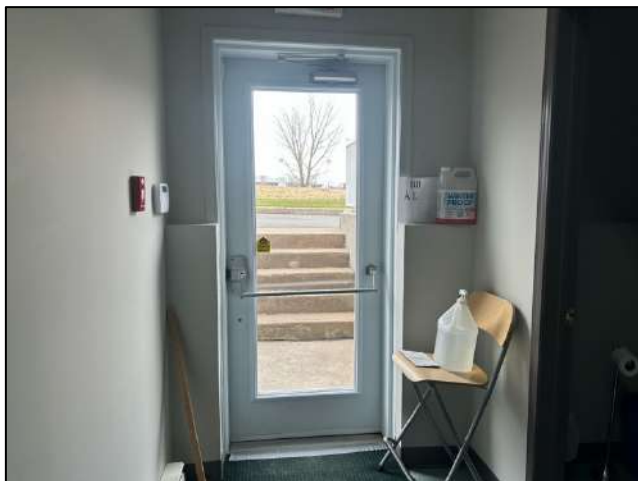
Serveurs



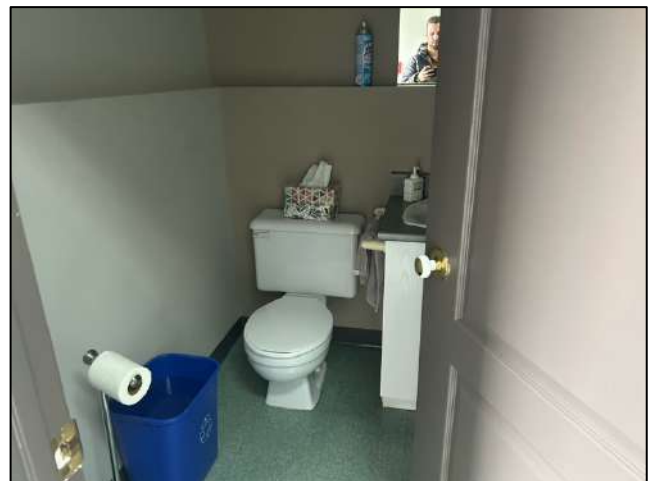
Salle de réunion (demi sous-sol)



Cuisine (demi sous-sol)



Entrée secondaire (demi sous-sol)



Salle d'eau (demi sous-sol)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET



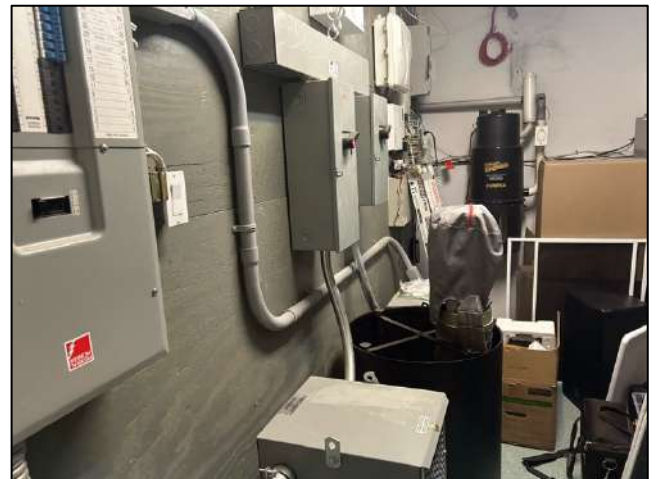
Salle d'eau (demi sous-sol)



Rangement (demi sous-sol)



Réservoir d'eau chaude (demi sous-sol)



Salle électrique (demi sous-sol)

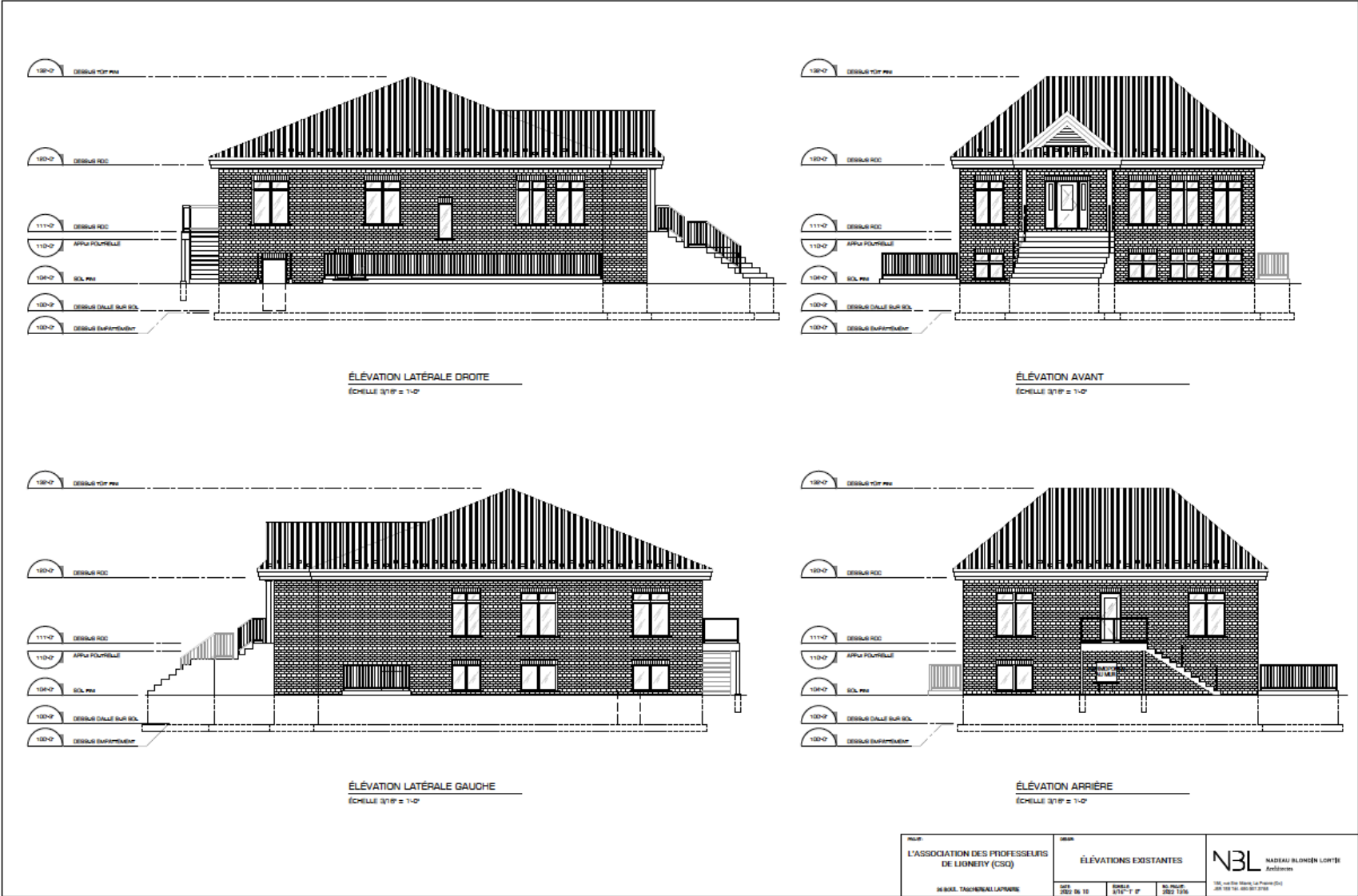


Balayeuse centrale



Salle électrique (demi sous-sol)

ESQUISSES DU SUJET « ACTUEL »



ESQUISSES DU SUJET « PROPOSÉES »



36 BOUL. TASCHEREAU

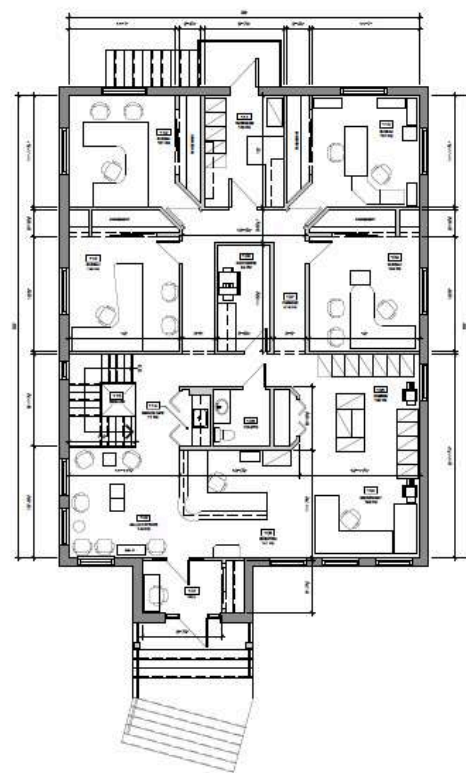


LATERALE GAUCHE

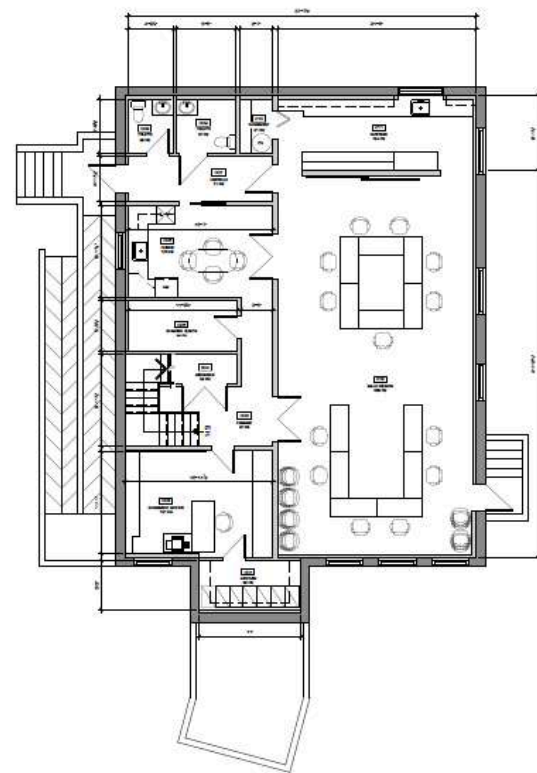
ARRIERE



PLAN DU NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE ET SOUS-SOL « ACTUEL »



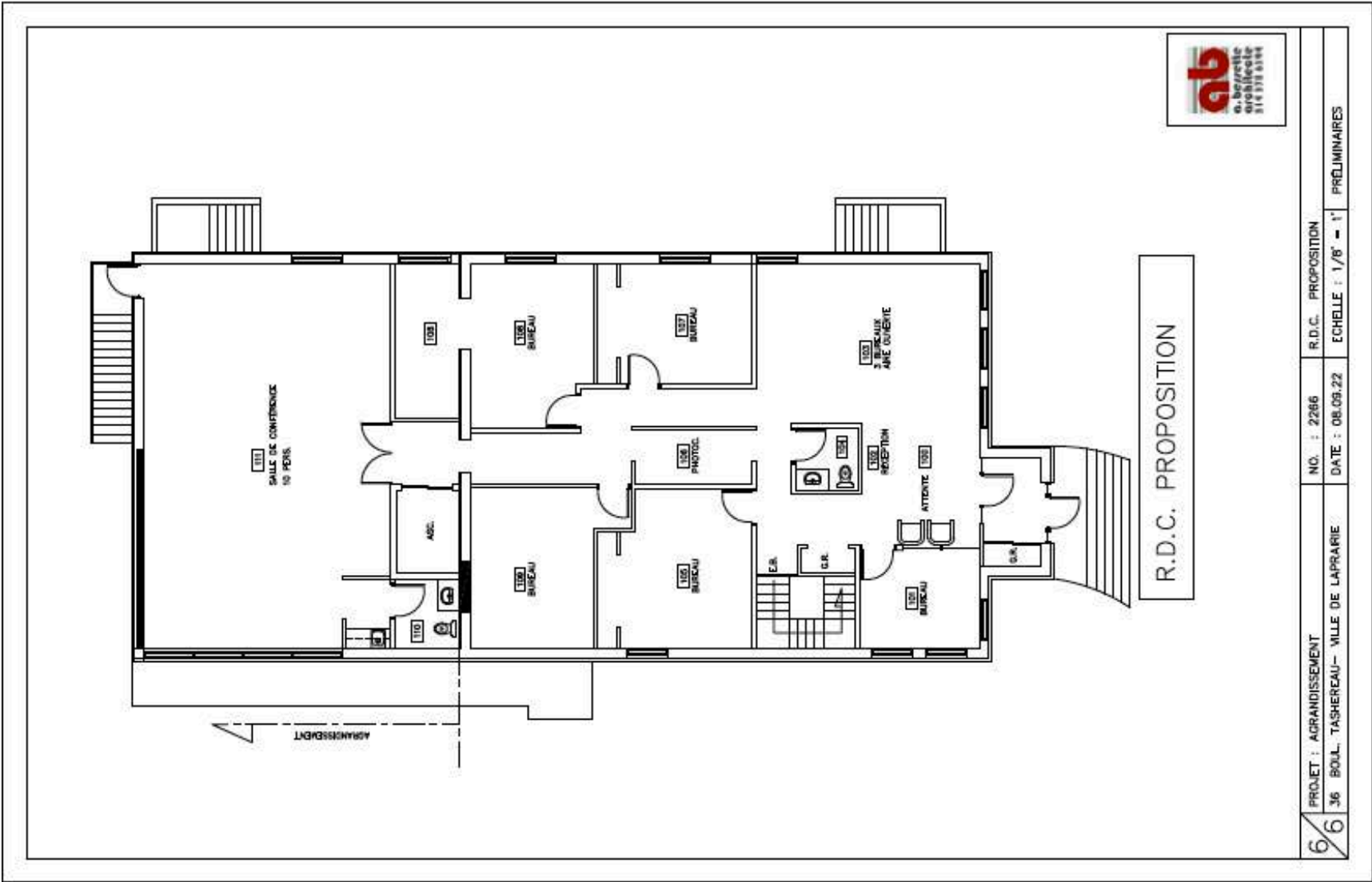
PLAN EXISTANT REZ-DE-CHAUSSÉE
ÉCHELLE 1/100 = 1-0"



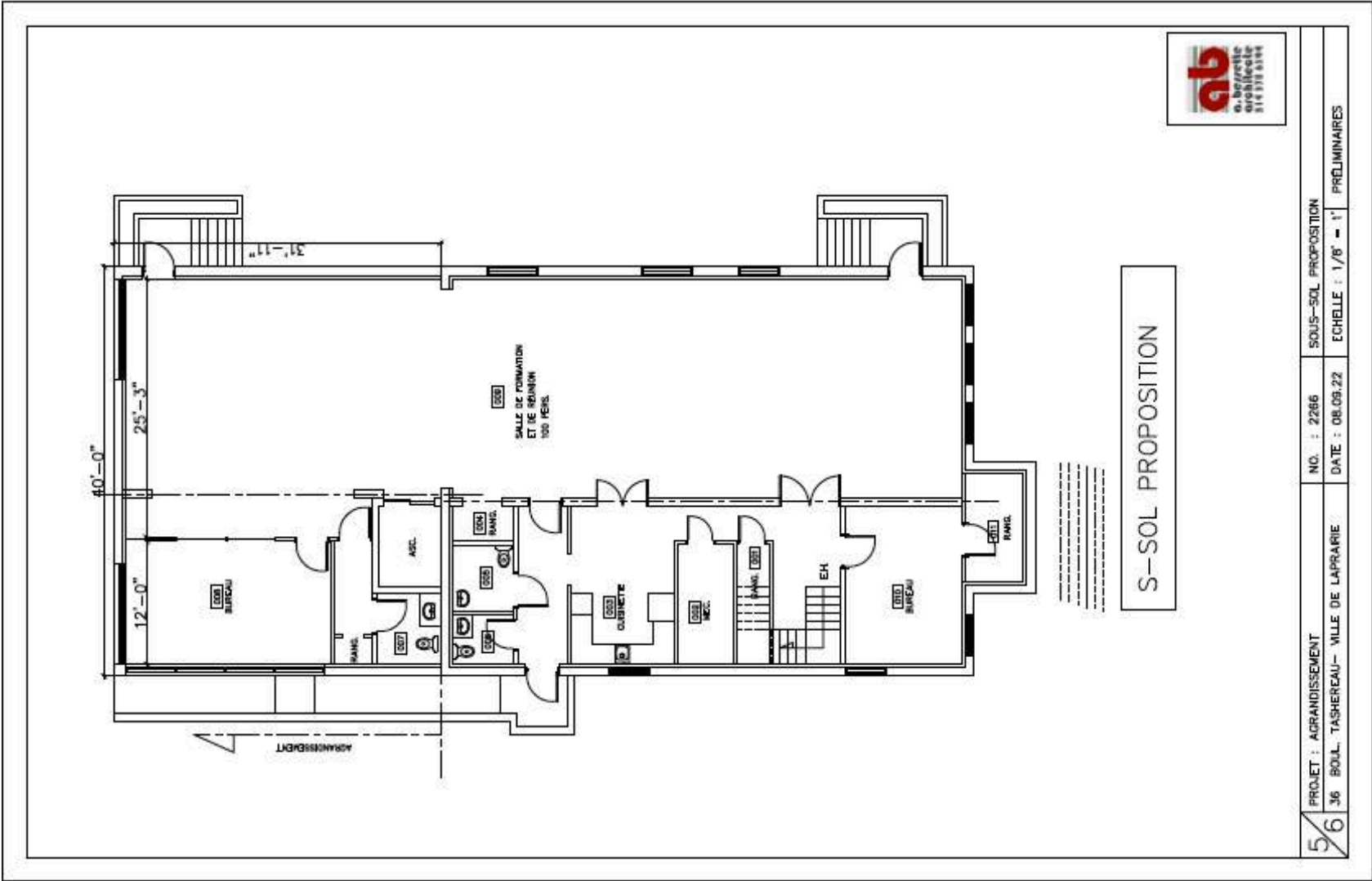
PLAN EXISTANT SOUS-SOL
ÉCHELLE 1/100 = 1-0"

PROJET L'ASSOCIATION DES PROFESSEURS DE L'IONETV (CSQ) 36 BOUL. TACHÉVAL LAFRANCE	OBJET PLAN SOUS-SOL ET RDC EXISTANT DATE: 2002.06.10 ÉCHELLE: 1/100 = 1-0" SOL: 2002.06.10	N3L NADÉAU BLONDEAU LORTIE Architectes 100, rue des Frères du Peuple (212) 100 100 100 100 100 100
---	---	--

PLAN DU NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE « PROPOSÉ »



PLAN DU NIVEAU DEMI SOUS-SOL « PROPOSÉ »



SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

<u>Date de l'évaluation et d'inspection</u>	:	Le 15 avril 2025
<u>But de l'évaluation</u>	:	Estimer la valeur marchande actuelle et potentielle ou prospective après agrandissement d'un immeuble d'usage bureaux, et ce, à des fins de gestion interne.
<u>Mandant</u>	:	Monsieur Guy Poissant, 1 ^{er} Vice-Président L'Association des professeurs de Lignery (CSQ)
<u>Genre de propriété</u>	:	Immeuble commercial détaché d'usage bureaux. Le complexe est implanté sur deux niveaux, soit un rdc surélevé et un niveau demi sous-sol. Ce dernier est destiné à un propriétaire occupant ou à un nombre restreint de locataires. D'ailleurs, il est actuellement entièrement occupé et aménagé pour les besoins de son propriétaire, en l'occurrence l'Association des professeurs de Lignery (CSQ). La portion de l'expertise visant à établir la valeur marchande potentielle ou prospective de l'immeuble prend en considération l'agrandissement projeté aux niveaux rez-de-chaussée et demi sous-sol lesquels abriteront des bureaux et espaces utilitaires et de réunion supplémentaires. Finalement, prenez note qu'une portion du site à l'étude est louée et grevée d'un bail effectif avec l'immeuble voisin (lot 1 917 353 ou la compagnie Les Immeubles Taschereau Inc.). Ladite location implique une parcelle de terrain de 1 995,32 pi.ca. ou 23 espaces de stationnement.
<u>Adresse civique</u>	:	36, boulevard Taschereau, La Prairie, Québec
<u>Désignation cadastrale</u>	:	Lot 1 917 354 du cadastre du Québec.
<u>Superficie du terrain</u>	:	21 999 pieds carrés ou 2 043,80 mètres carrés.

<u>Zonage</u>	:	Zone C-128 : Commercial : C1, C2, C3, C4 C5, C, C10 Public : P2
<u>Localisation</u>	:	Le complexe se trouve à être situé le long du boulevard Taschereau (route 134), près de l'intersection de l'avenue Balmoral, soit à l'intérieur des limites de la ville de La Prairie. La route 134 se trouve à être une artère majeure de la ville et du secteur de la Rive-Sud en tant que tel, soit en direction Est-Ouest.
<u>Superficie brute du bâtiment (actuel)</u> (selon les plans fournis)	:	Rez-de-chaussée : 2 161 pi.ca. Demi sous-sol : <u>2 161 pi.ca.</u> Total : 4 322 pi.ca.
<u>Superficie brute du bâtiment</u> (après agrandissement)	:	RDC : 3 438 pieds carrés Demi sous-sol : <u>3 438 pieds carrés</u> Total : 6 876 pieds carrés
<u>Usage le meilleur et le plus profitable</u>	:	Actuel, soit un complexe regroupant des bureaux administratifs/ professionnels ou commerces de service.
<u>Évaluation municipale</u> <u>(rôle 2023-2025)</u>	:	Terrain : 963 100 \$ (43,78 \$/pi²) Bâtisse : <u>403 400 \$</u> Total : 1 366 500 \$

DONNÉES ÉCONOMIQUES- AMÉNAGEMENT ACTUEL

<u>Revenu brut annuel</u>	:	155 185 \$ (potentiel)
<u>Revenu brut effectif</u>	:	148 977 \$ (potentiel)
<u>Frais d'exploitation</u>	:	66 027 \$ (normalisés)
<u>Revenu net annuel</u>	:	82 950 \$
<u>T.G.A. retenu</u>	:	5,25 %

DONNÉES ÉCONOMIQUES- APRÈS AGRANDISSEMENT

<u>Revenu brut annuel</u>	:	237 986 \$ (potentiel)
<u>Revenu brut effectif</u>	:	228 467 \$ (potentiel)
<u>Frais d'exploitation</u>	:	94 535 \$ (normalisés)
<u>Revenu net annuel</u>	:	133 932 \$
<u>T.G.A. retenu</u>	:	5,50 %

INDICATIONS DE VALEURS

	<u>Actuelle</u>	<u>Potentielle</u>
<u>MÉTHODE DU COÛT</u>	: 1 640 000 \$	2 375 000 \$
<u>MÉTHODE DU REVENU</u>	: 1 580 000 \$	2 435 000 \$
<u>MÉTHODE DE COMPARAISON</u>	: 1 640 000 \$	2 435 000 \$
<u>VALEUR MARCHANDE ACTUELLE</u>	: 1 625 000 \$ (1)	
<u>VALEUR MARCHANDE POTENTIELLE</u>	:	2 435 000 \$ (1)

(1) Par ailleurs, la valeur marchande potentielle ou prospective telle qu'établie tient compte que les travaux de construction de l'agrandissement et d'aménagement de l'espace projeté comme étant complétés à 100%, et ce, en fonction des plans et devis divulgués par le mandant, et selon les règles de l'art. De plus, cette dernière considère un plein niveau d'occupation de l'aire brute utilisable en fonction d'un niveau équivalent à celui des hypothèses de location retenues.

BUT, FIN ET DATE DE L'ÉVALUATION

Pour faire suite au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à l'évaluation de la propriété citée en titre afin d'en établir en premier lieu sa valeur marchande actuelle, puis en second lieu sa valeur marchande potentielle ou prospective la plus probable après agrandissement, et ce, à des fins de gestion interne. Cette évaluation est effectuée en date du 15 avril 2025, soit à la date de notre visite des lieux.

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

Selon l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, la valeur marchande se définit comme suit : « C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble ;
- l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique ;
- le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant ;
- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »

DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS

Les droits de propriété évalués sont les droits de pleine propriété normalement associés à la possession d'un immeuble, dans le contexte juridique de la province de Québec (l'usus, le fructus et l'abusus). Les droits évalués comprennent la propriété absolue, c'est-à-dire l'ensemble de tous les droits attribuables à un propriétaire foncier, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, s'il y a lieu, mentionnées dans ce rapport. Les droits de propriété évalués dans ce rapport sont ceux de la pleine propriété.

TITRES DE PROPRIÉTÉ

Nous considérons les titres de propriété de l'immeuble à l'étude comme étant clairs, bons et valides. Selon les recherches effectuées au Registre Foncier du Québec en ligne, nous n'avons recensé aucune transaction ni inscription au registre foncier.

Circonscription foncière :	Laprairie			Dates de mise à jour du Registre		
Cadastre :	Cadastre du Québec					
Lot :	1 917 354					
Date d'établissement :	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre					
Plan :	Liste des plans					
Concordance :				Radiations : 2025-03-17 15:19		

Date de présentation	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-06-02							
Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche							

DONNÉES MUNICIPALES

Des recherches effectuées auprès des autorités municipales de La Prairie nous indiquent que l'immeuble à l'étude est porté au rôle d'évaluation municipale pour l'année 2025 de la façon suivante.

ÉVALUATION MUNICIPALE (2023-2025)

<u>Matricule</u>	:	0631-06-5967-0-000-0000
<u>Propriétaire inscrit au rôle</u>	:	L'association des Professeurs de Lignery
<u>Adresse civique</u>	:	36, boulevard Taschereau, La Prairie
<u>Désignation cadastrale</u>	:	Lot rénové 1 917 354 du Cadastre du Québec
<u>Superficie globale du terrain</u>	:	21 999 pieds carrés ou 2 043,80 mètres carrés
<u>Évaluation municipale</u>	:	Terrain : 963 100 \$ (43,78 \$/pi²)
<u>(rôle 2023-2025)</u>	:	Bâtisse : <u>403 400 \$</u>
	:	Total : 1 366 500 \$
<u>Valeur uniformisée 2025</u>	:	1 585 140 \$ (facteur comparatif à 1,16)
<u>Taxes foncières (2025)</u>	:	Municipales (2025) : 25 679,12 \$
	:	Scolaire (2024-25) : <u>1 173,50 \$</u>
	:	Total : 26 852,62 \$
<u>Valeur imposable 2025</u>	:	1 366 500 \$

Note : Il est à noter que l'immeuble devra faire l'objet d'une nouvelle évaluation après la complétion de l'agrandissement projeté.

ZONAGE

Pour donner suite à la consultation du règlement de zonage 1250 de la ville de La Prairie, tel qu'amendé, nous avons relevé les principales caractéristiques du zonage en vigueur concernant l'emplacement sujet. Le sujet fait partie de la **zone C-128**. Nous vous indiquons ci-bas les principales caractéristiques grevant cette zone ;

<u>Règlement</u>	:	1250
<u>Usages permis</u>	:	C1 : Commerce de détail et de services de proximité C2 : Commerce de détail local C3 : Services professionnels et spécialisés C4 : Commerce d'hébergement et restauration C5 : Commerce de divertissement et d'activités récréotouristiques C8 : Commerce artériel C10 : Commerce lourd et activité para-industrielle P2 : Communautaire, institutionnel et administratif. Voir le détail des usages autorisés en annexe.
<u>Usages spécifiquement permis</u>	:	Usages 5511, 5594, 6353, 6355, 5591, 5595, 6356, 6711, 6712, 6816, 7425.
<u>Taux d'implantation</u>	:	Minimum 25 %.
<u>Densité</u>	:	Minimum 0,45.
<u>Mode d'implantation</u>	:	Détaché
<u>Marge</u>		
<u>Avant principale</u>	:	15,0 mètres maximum.
<u>Arrière minimale</u>	:	8,0 mètres maximum.
<u>Latérale minimale</u>	:	5,0 mètres minimum ou 10 mètres total.
<u>Hauteur en mètres</u>	:	Minimum : 6,0 mètres Maximum : 15,0 mètres
<u>Hauteur en étages</u>	:	Minimum : 1 étage Maximum : 3 étages

- Normes de stationnement** :
- 1 case au 30 mètres carrés ou 322,9173 pi.ca. de superficie brute de plancher pour l'usage commercial C3. Selon la superficie brute du bâtiment dans son état actuelle, 14 cases sont requises. Suite à l'agrandissement projeté, il semble que le nombre de cases nécessaires sera de 22. En excluant les 23 cases aménagées sur le site, mais louées au complexe voisin sous forme de bail commercial, l'assiette de terrain procure présentement 14 cases de stationnement lignées et est donc conforme aux normes.
- Dispositions particulières** :
- Zone PIIA. Tout terrain destiné à être construit doit être desservi par les services d'aqueduc et d'égout. La superficie du terrain ne doit pas excéder 15 000 mètres carrés. Les fils conducteurs de services publics doit être placé dans un conduit souterrain. Pour la catégorie C2, C8 et C10, seul l'entreposage extérieur de catégorie 1 et 2 est autorisé. Les dispositions du chapitre 13 relatives à l'entreposage extérieur s'appliquent. Article 1260.10, pour un usage de la classe d'usages << Commerce de détail et de service de proximité (C-1) », plus spécifiquement pour l'usage service de garderie (6541), les dispositions suivantes doivent être respectées : a) les cases de stationnement hors-rue prévues doivent obligatoirement être aménagées sur le terrain faisant l'objet de la demande ; b) en plus de tous les aménagements requis au règlement en vigueur (stationnement hors rue, aménagement de terrain,) les aménagements des espaces extérieurs de jeux pour enfants prévus à la loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance doivent obligatoirement être respectés et l'aménagement de ces espaces doit se faire sur le terrain visé par la demande ; c) la sous-section 7 du chapitre 6, relative aux dispositions particulières relatives à l'exemption de l'obligation de fournir des cases de stationnement, ne s'applique pas. La superficie brute de plancher d'un bâtiment commercial est limitée à 3 500 m². Article 1135.4.

<u>Terrain</u>	<u>Superficie minimale</u>	:	2 000,0 mètres carrés
	<u>Profondeur minimale</u>	:	50,0 mètres
	<u>Largeur minimale</u>	:	30,0 mètres
<u>Bâtiment</u>	<u>Superficie minimale</u>	:	500,0 mètres carrés.
	<u>Profondeur minimale</u>	:	15,0 mètres
	<u>Largeur minimale</u>	:	15,0 mètres
<u>Commentaires</u>	:	L'immeuble tel que construit nous apparaît comme conforme au niveau des usages prescrits, mais non conforme au niveau de son implantation. En effet, il ne semble pas respecter la densité minimale, le taux d'implantation minimal ni la superficie de bâtiment minimale actuellement prescrits au règlement de zonage. L'agrandissement projeté semble ne pas être conforme également au niveau de la densité et du taux d'implantation minimal. Par ailleurs, l'agrandissement du projet à l'étude sur l'emplacement envisagé ne pourra être réalisée que suite à l'émission des permis nécessaires par le service de l'Urbanisme de la municipalité de La Prairie. Les opinions exprimées à l'intérieur de la présente expertise posent comme hypothèse que tous les permis et autorisations nécessaires seront délivrés par les autorités municipales lors de l'élaboration d'un projet tel que proposé par le mandant. Pour plus de détails, veuillez-vous référer en annexe à la grille des usages et des normes applicables à l'emplacement sujet, ainsi que les extraits pertinents relatifs à la zone à l'étude.	

USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou en commodité d'un lieu. Ce dernier doit répondre aux conditions suivantes :

- Il s'agit d'un usage possible sur le plan physique ;
- Il doit être permis par les règlements et par la Loi ;
- Il doit être financièrement possible ;
- Il doit pouvoir se concrétiser à court terme ;
- Il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités ;
- Il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage ;
- L'usage le meilleur doit être le plus profitable.

Analyse de l'usage le meilleur et le plus profitable :

L'objet de la présente expertise fait référence à un complexe d'usage bureaux de deux étages qui est présentement affecté d'un zonage purement commercial permettant l'implantation de divers commerces de détail ou de services. Ce dernier est situé à l'intérieur des limites de la municipalité de La Prairie, soit sur le boulevard Taschereau (route 134), dans la portion Nord-Est de son territoire, non loin des limites de la municipalité de Brossard.

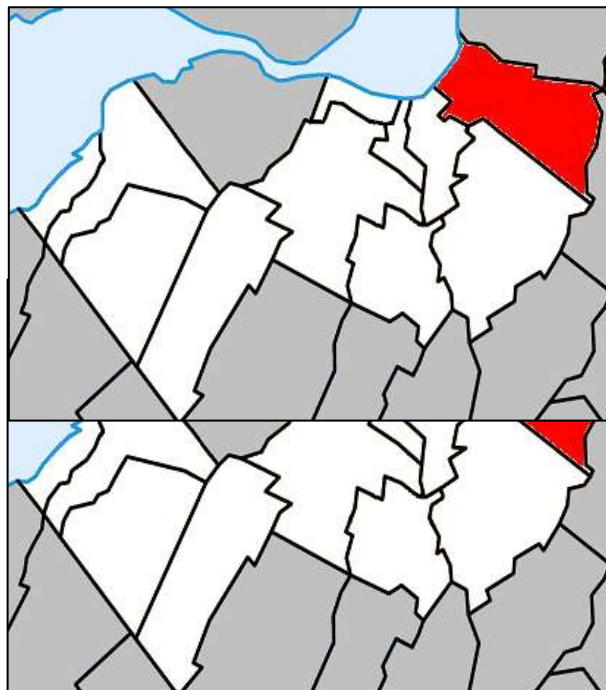
Après avoir analysé l'ensemble des éléments caractérisant l'emplacement à l'étude, notamment sa localisation, la présence du stationnement incitatif La Prairie à distance de marche, sa visibilité et son exposition sur la route 134, une artère de transit majeur de la ville et de la Montérégie Sud, son accès via le réseau autoroutier et le noyau central de La Prairie, sa configuration, son accessibilité, le zonage ainsi que l'attrait général du secteur à court-moyen terme, nous sommes d'opinion que l'usage le meilleur et le plus profitable fait référence à un développement commercial soit entre autres un développement tel que réalisé par le mandant, en l'occurrence un complexe commercial de deux étages avec commerces de service ou bureaux abritant divers professionnels ou autres usages équivalents. Les établissements commerciaux envisageables dans un tel emplacement sont de nature locale, régionale ou de destination.

DESCRIPTION DU VOISINAGE

Le complexe à l'étude se trouve à être localisé le long du boulevard Taschereau (route 134), soit dans la portion Nord-Est de la municipalité, dans le secteur développé de celle-ci.

Ville de La Prairie

La Prairie est située sur la Rive-Sud de Montréal le long du fleuve St-Laurent, entre le territoire des villes de Candiac et de Brossard. Elle est traversée d'Est en Ouest par la route 134 et est localisée entre les autoroutes 15 et 30. D'autre part, elle est accessible de l'île de Montréal par les différents ponts dont particulièrement les ponts Samuel-de-Champlain à l'Est via l'autoroute 10 et Mercier à l'Ouest via la route 132. Prenez note que cette ville est située à seulement 30 minutes des frontières américaines. Selon les dernières statistiques disponibles de Statistique Canada (2021), la ville de La Prairie comptait une population de 26 406 habitants. Grâce à l'étalement urbain, sa croissance démographique fut notable. La population a en effet augmenté de plus de 50 % depuis les 25 dernières années. Elle a augmenté de 9,50 % entre 2016 et 2021.



Voisinage immédiat

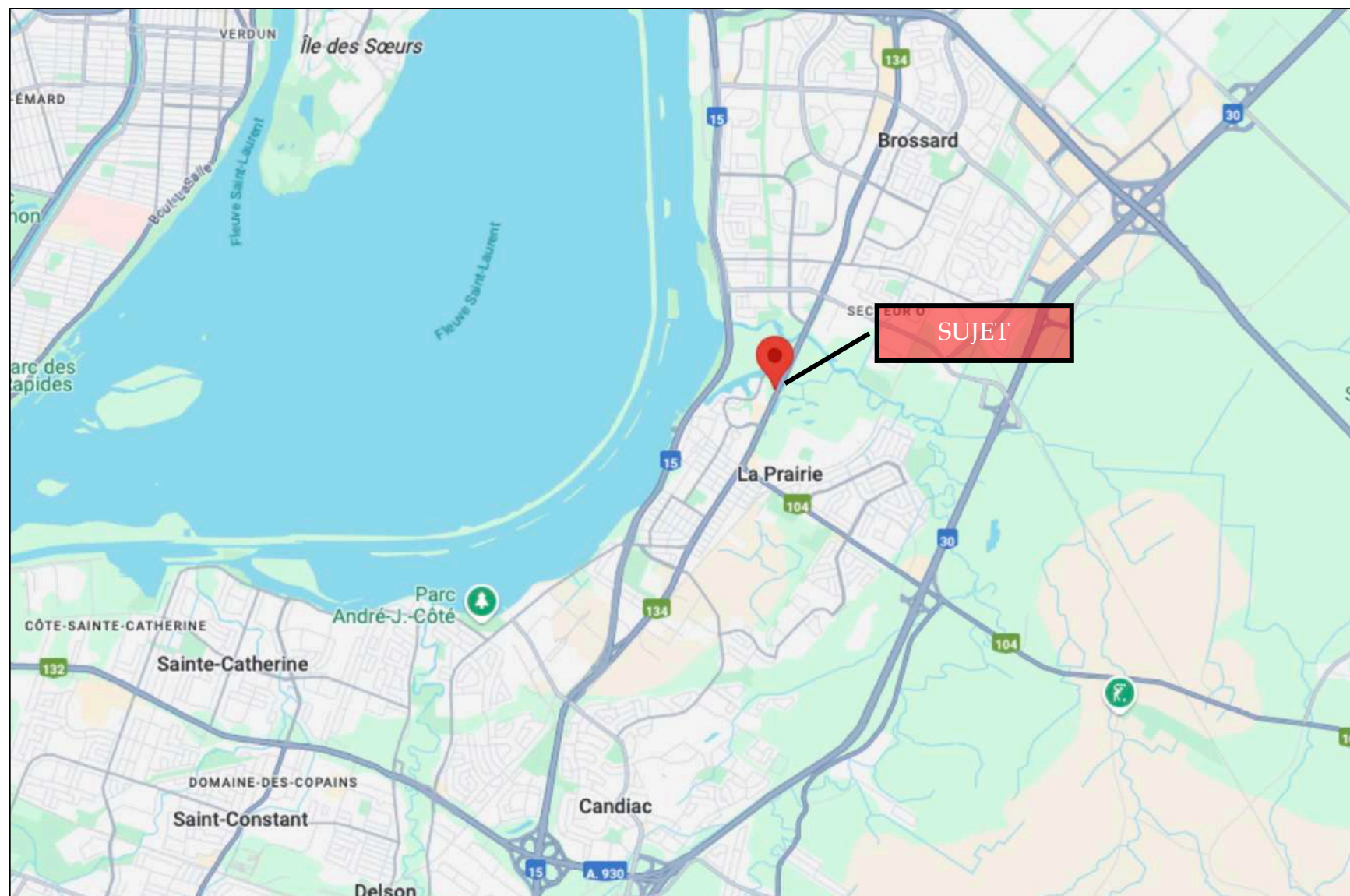
Tel qu'indiqué sur le plan de localisation à la page 13, le sujet se trouve à être implanté le long du boulevard Taschereau, l'artère de transit majeur du secteur avec le chemin Saint-Jean. Ce secteur est situé en plein cœur du territoire de la ville de la Prairie. Le voisinage immédiat se compose de façon plutôt homogène. En effet, on observe la présence le long du boulevard Taschereau ou du chemin de Saint-Jean, de plusieurs propriétés à caractère commercial dont les catégories d'âge, d'architecture et d'usage sont variés (restaurants, garderies, commerces de quartier, bureaux pour professionnels, un marché alimentaire Maxi, une pépinière, etc.) et quelques immeubles à vocation résidentielle de type plex de faible densité. On dénote un nouveau développement commercial plus au Sud le long du boulevard des Prés-Verts, aux abords de l'autoroute 30 (Super C, Canac, Jean Coutu, Dollarama, etc.). Les autres complexes commerciaux sont plutôt localisés dans la municipalité voisine de Brossard en direction Est, soit le long du boulevard Taschereau. On y recense d'ailleurs une forte concentration de concessionnaires automobiles, avec quelques complexes hôteliers.

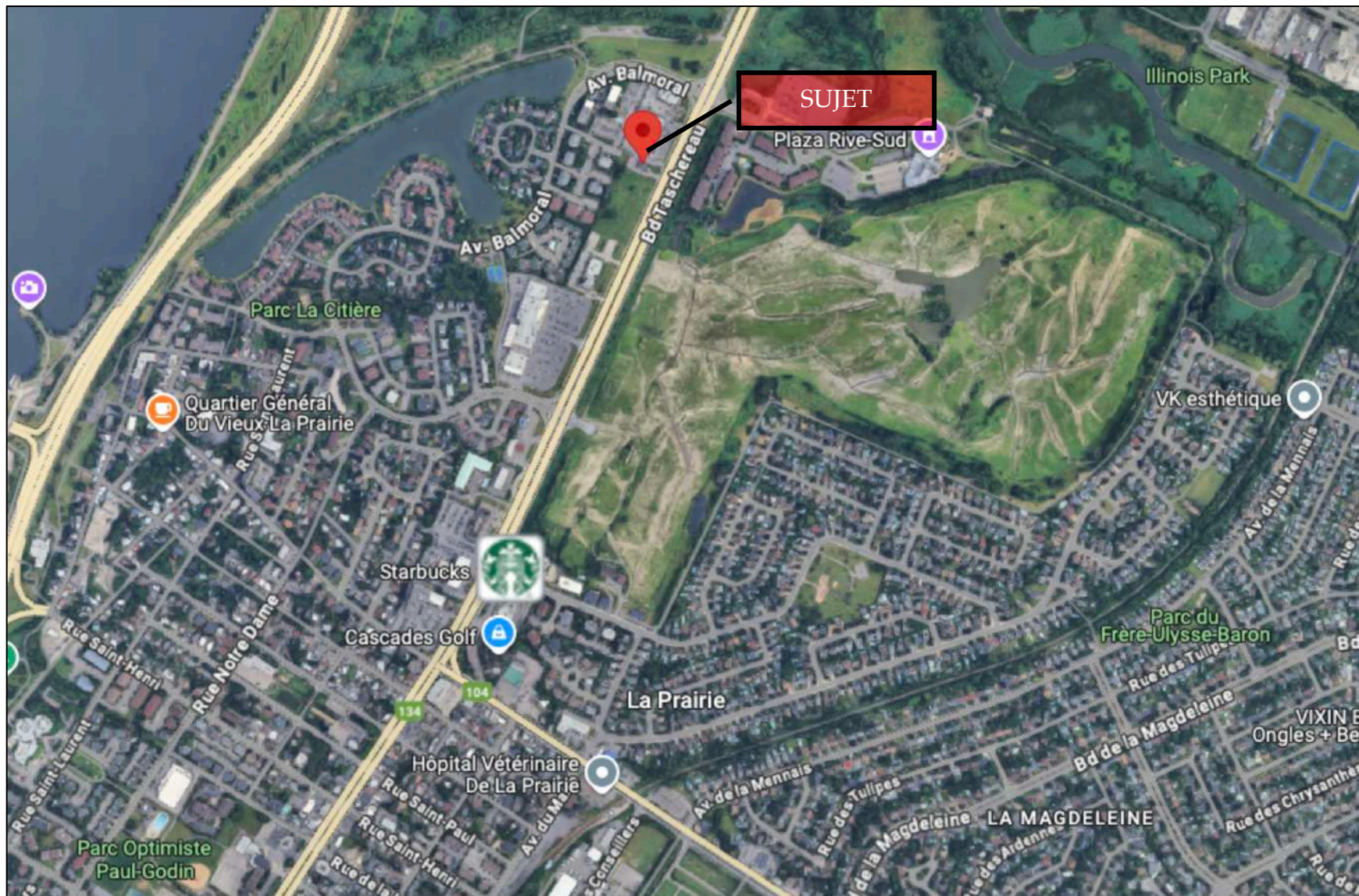
L'Avenue Balmoral où les complexes à l'arrière du sujet font référence à des complexes résidentiels de moyenne densité étant implantés sur trois étages et jusqu'à 6 étages pour deux de ceux-ci étant détenus sous forme de copropriété divise. En front du sujet, l'ancien vaste terrain de Golf fera l'objet d'un redéveloppement complet. Le projet « LaPrairie sur le Lac » prévoit l'implantation de bâtiments densifiés le long du boulevard Taschereau et la construction en retrait de maisons unifamiliales jumelées ou détachées avec la conservation de plusieurs espaces verts. Un hôtel serait peut-être dans les plans du développeur. Le même promoteur souhaite également redévelopper le site de l'ancienne briqueterie, mais ce projet demande un remblayage important et fait face à une opposition citoyenne. Ces projets auront de surcroît une incidence positive sur la ville de La Prairie et sur les commerces de voisinage.

Outre du côté Ouest du sujet, on note qu'il y a très peu de terrains vacants étant disponibles au développement commercial. Ainsi, en tenant compte du nombre restreint d'espaces commerciaux vacants, de la vitalité commerciale du secteur immédiat, de la présence de certaines propriétés commerciales ayant été récemment construites et du parachèvement de l'autoroute 30, nous sommes d'avis qu'un bon nombre d'investisseurs ont un attrait pour un tel emplacement.

L'accès à l'emplacement sujet se fait aisément par le réseau routier, notamment par le boulevard Taschereau (route à 134), lequel comporte 3 voies dans chaque direction Est et Ouest séparée par un terre-plein central. Il est également accessible via le chemin Saint-Jean, ce dernier se trouvant un peu plus à l'Ouest du sujet. Les autoroutes 10, 15 et 30 ainsi que la route 132 sont les voies rapides qui desservent le secteur. De plus, cette ville bénéficie du service de transport en commun étant assuré par l'agence métropolitaine de transport (AMT) et permet de connecter rapidement avec les nouvelles stations du REM localisée dans la ville de Brossard. Celle-ci offre des navettes permettant d'accéder rapidement à l'île de Montréal via les nombreuses voies réservées aux autobus.

PLAN DE LOCALISATION



PLAN DE LOCALISATION

PHOTOGRAPHIES DU VOISINAGE



Boulevard Taschereau - direction Est



Boulevard Taschereau - direction Ouest

DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT

La description de l'emplacement est basée sur notre relevé effectué au moment de notre inspection des lieux, des plans d'implantation et d'aménagement paysager fournis, ainsi que via la consultation des plans et cartes disponibles sur les différents sites du gouvernement (Infolot, CPTAQ, etc.), de même que sur les vues satellites disponibles.

- Type d'immeuble** : Immeuble détaché d'usage bureaux d'un étage plus un niveau demi sous-sol.
- Désignation cadastrale** : Lot 1 917 354 du cadastre du Québec.
- Superficie du terrain** : 2 043,80 mètres carrés ou 21 999 pieds carrés.
- Configuration** : L'emplacement à l'étude représente un lot de forme rectangulaire et fonctionnel, tel que constaté au plan d'implantation. Le bâtiment actuel présente une aire au sol de 2 161 pi.ca. ou un taux d'implantation de seulement 9,82 %. Suite à l'agrandissement projeté, le site aura une superficie au sol de 3 438 pi.ca. ou 15,63 % en terme de C.O.S. Le site bénéficie d'un frontage d'environ 104,76 pieds sur le boulevard Taschereau par une profondeur maximale d'environ 210 pieds. Le site est accessible via une seule entrée, soit sur le boulevard Taschereau. Les espaces de stationnement loués (limite Nord-Est) sont uniquement accessibles que via le lot voisin 1 917 353.
- Topographie** : La topographie du terrain est plane, mais avec une légère inclinaison en direction Sud soit en lien avec l'inclinaison des terrains de cette portion de la trame urbaine. On constate d'ailleurs la présence d'un muret de stationnement le long de la limite Nord-Ouest du site. Aucune contrainte particulière ne semble affecter le site (milieux humides, absence de dénivellation, etc.). Nous sommes donc d'avis que sa configuration et topographie ne poseront aucune problématique particulière pour le développement de l'emplacement dans l'optique du projet d'agrandissement commercial tel que décrit précédemment.

Aménagements au sol actuel : Les aménagements au sol font actuellement référence à une vaste allée d'accès pavée et drainée menant au stationnement arrière procurant actuellement 14 cases lignées avec bordure de béton. L'entrée principale de l'immeuble est accessible via un escalier en béton avec rampe en aluminium, de même que pour la sortie secondaire du côté Ouest. Présence d'une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite en béton et rampe d'aluminium menant au niveau demi sous-sol. Le reste des aménagements du site font référence à du gazon naturel avec divers arbres et arbustes. La portion du site actuellement louée au complexe voisin, fut aménagée par ce dernier. En effet, ce dernier propriétaire a aménagé en 2018, 23 espaces de stationnement pavés et lignés avec bordure de béton et muret de soutènement dans la portion arrière (Nord) de ceux-ci. Ces espaces ne sont pas accessibles via notre site et ne connecte pas avec celui-ci.

Aménagements au sol projeté : Selon le plan d'implantation fourni (version de septembre 2022, page 20), les aménagements décrits ci-haut seront vraisemblablement les mêmes, à l'exception de l'aire de stationnement qui devra être reconfiguré suite à l'agrandissement du complexe vers l'arrière. On dénoterait l'ajout de 5 cases de stationnement à l'arrière du complexe plus l'ajout de 17 cases le long de l'élévation Ouest, laquelle totaliserait 22 cases, soit le nombre requis suite à l'agrandissement, et ce toujours en excluant les 23 cases louées au complexe voisin. Nous ne recommandons pas d'aménager les 8 cases supplémentaires en arrière lot, lesquels ne sont pas nécessaires et nécessiteraient un nivellement et l'ajout d'un muret de soutènement ce qui gonflerait les coûts du projet d'agrandissement. Ceux-ci seront exclus lors de notre conclusion de valeur marchande potentielle ou prospective. Finalement, il est possible que la rampe d'accès pour personne à mobilité réduite soit reconfigurée.

Infrastructures et services : Selon les informations obtenues auprès de la municipalité de La Prairie, l'ensemble des infrastructures municipales (aqueduc, égout sanitaire et égout pluvial), est disponible en front sur le boulevard Taschereau de même que les lampadaires au centre du terre-plein central. Présence de trottoir de circulation.

Servitudes : Dans le cadre de cette étude, nous avons été en mesure de consulter uniquement un plan du certificat de localisation, lequel fut préparé par Monsieur Fabien Grutman, arpenteur géomètre, au mois d'avril 1997. Vous pouvez d'ailleurs consulter le plan du certificat de localisation en annexe de ce rapport. Il appert que la propriété à l'étude serait grevée d'une servitude de passage pour un conduit pluvial en arrière lot, enregistrée sous le # 148 904 Toute autre servitude risquerait d'avoir une influence sur la valeur exprimée dans la présente expertise.

Empiètement(s) : Aucun apparent.

Condition du sol : Selon nos recherches, l'emplacement à l'étude ne figurerait pas au Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).

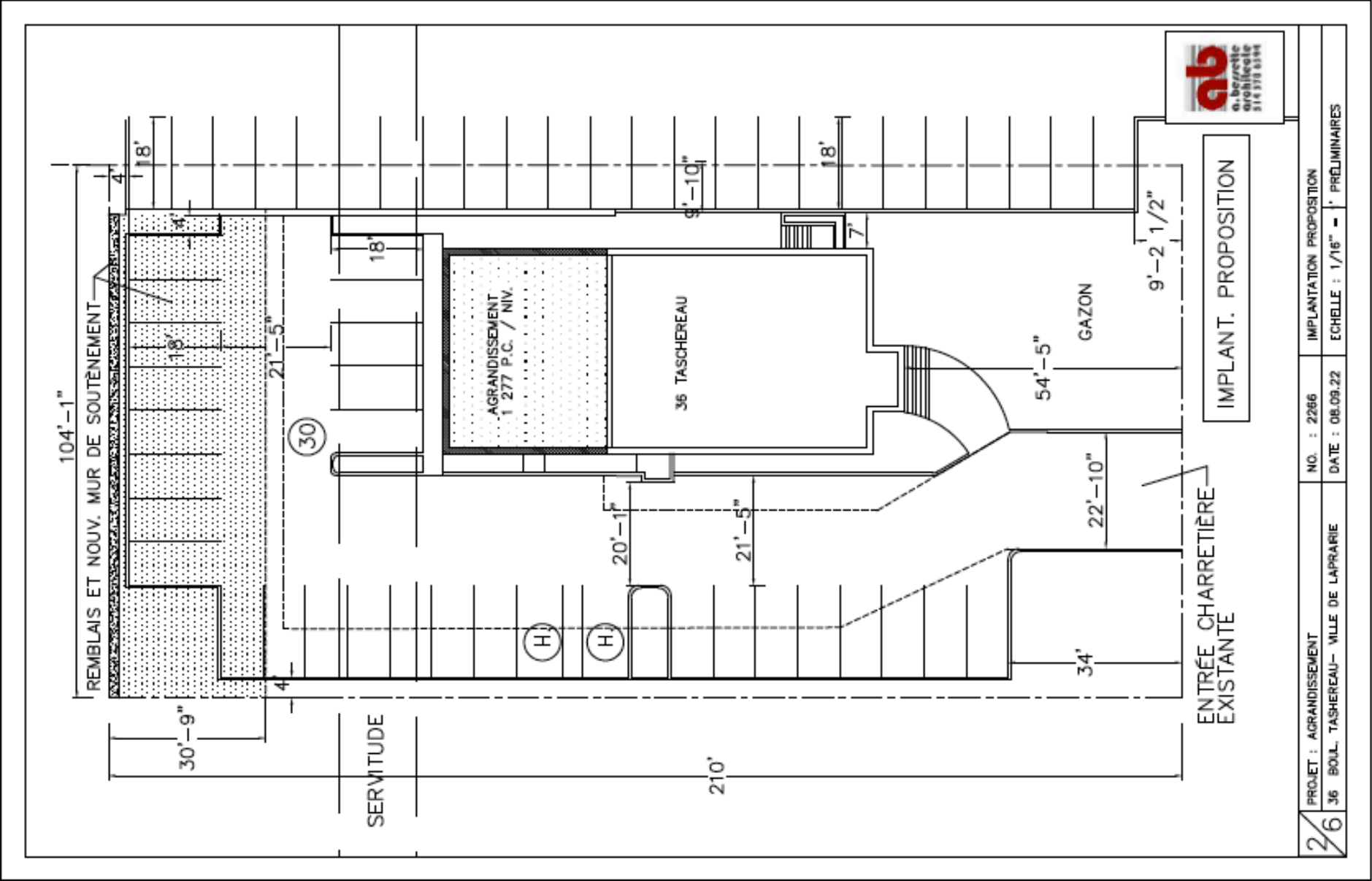
Dans le cadre de cette étude, nous n'avons pas été en mesure de consulter d'étude environnementale et ou de capacité portante.

Aux fins de la présente analyse, notons que nous considérons le site propre, exempt de toute contamination et ne présentant pas de problématique de capacité portante ou de son drainage. L'évaluateur n'engage toutefois aucune responsabilité sur ces points particuliers. Tout élément contraire pourrait évidemment avoir une influence sur la valeur telle qu'exprimée dans le présent document.

PLAN CADASTRAL



PLAN D'IMPLANTATION AVEC AGRANDISSEMENT PROJÉTÉ



DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Les caractéristiques du bâtiment sont établies suite à notre visite des lieux le 15 avril 2025 et à la consultation des plans sommaires et devis qui nous ont été fournis par le mandant. Au moment de notre visite, les travaux d'agrandissement n'ont pas encore été entamés.

Genre de propriété

Immeuble commercial détaché d'usage bureaux. Le complexe est implanté sur deux niveaux, soit un rdc surélevé et un niveau demi sous-sol. Ce dernier est destiné à un propriétaire occupant ou à un nombre restreint de locataires. D'ailleurs, ce dernier est actuellement entièrement occupé et aménagé pour les besoins de son propriétaire, en l'occurrence l'Association des professeurs de Lignery (CSQ). La valeur marchande potentielle ou prospective prend en considération l'agrandissement projeté aux niveaux rez-de-chaussée et demi sous-sol, lesquels abriteront des bureaux supplémentaires, des espaces utilitaires et salles de formation/conférence.

Agencement (actuel) :

Rez-de-chaussée : Hall d'entrée principale, salle d'attente, trois postes de secrétariat, 1 salle de toilette, une aire de bureaux non cloisonnée servant d'archives, 4 bureaux fermés, espace café, salle de reprographie et section timbreuse utilisé comme cinquième bureaux temporaire. Cage d'escalier de secours extérieur à l'arrière.

Demi sous-sol : Accessible via une cage d'escalier intérieur et il bénéficie de deux sorties extérieures, soit via la rampe d'accès en béton à l'extérieur et d'une seconde le long de l'élévation Est. On dénote une vaste salle de réunion (869 pi.ca.), la cuisine et la salle à manger des employés, 2 salles de toilettes, rangement/ archives, papeterie et la chambre électrique et mécanique principale incluant le réservoir d'eau chaude et la salle des serveurs.

Agencement (projeté) :

Rez-de-chaussée : L'agencement actuel sera conservé. L'espace utilisé comme cinquième bureaux sera transformé en espace café et le corridor menant à l'agrandissement. De par les discussions, cet espace supplémentaire sera aménagé en deux bureaux fermés, une salle de conférence et l'ajout d'une salle de toilette. L'ajout majeur sera sans contredit celui d'un monte-personne. Escalier de secours extérieur à l'arrière sera à déplacé.

Demi sous-sol : L'agencement actuel sera conservé. L'espace utilisé actuellement comme salle de réunion et formation sera prolongé dans l'agrandissement. On y ajoutera un bureau et 1 salle de toilette supplémentaire. Une nouvelle sortie de secours le long de l'élévation Est sera ajoutée. Ce dernier sera évidemment desservi par le monte-personne.

Année de construction : 1997. Agrandissement (à construire).

Hauteur libre du bâtiment : RDC : 8,75 pieds nette
Demi sous-sol : 9,0 à 9,50 pieds nette

Superficie brute du bâtiment (actuel) : Rez-de-chaussée : 2 161 pi.ca.
(selon les plans fournis) Demi sous-sol : 2 161 pi.ca.
Total : 4 322 pi.ca.

Superficie brute du bâtiment : RDC : 3 438 pieds carrés
(après agrandissement) Demi sous-sol : 3 438 pieds carrés
Total : 6 876 pieds carrés

EXTÉRIEUR

Fondations : Murs et semelles en béton coulé de type sous-sol.

Dalle au sol : Dalle de béton au niveau du sous-sol.

Structure : Structure de bois. Niveau d'entresol élevé (rdc surélevé).

Parements extérieurs : Maçonnerie. Fondation apparente.

Ouvertures : **Fenestration** : Fenêtres fixes ou à battant de type thermos avec double vitrage, situées à l'intérieur d'un cadrage métallique. Allège en béton, linteaux acier.
Portes : Portes d'acier simple avec double vitrage en aluminium pour l'entrée principale et portes d'acier vitrée pour les sorties du niveau demi sous-sol.

Toiture : Toit en pente (à versants) recouvert de tôle métallique (Wakefield Bridge).

INTÉRIEUR

<u>Revêtement des planchers</u>	:	Céramique, tapis commercial, tuile de vinyle.
<u>Murs et cloisons intérieures</u>	:	Placoplâtre peint.
<u>Plafonds</u>	:	Placoplâtre peint, plafond suspendu.
<u>Électricité</u>	:	Entrée principale de 400 ampères avec panneaux de distribution. Rapport de tension 347/600 volts. Convertisseur 120/240 volts. Éclairage de type fluorescent. Possible conversion au DEL lors de l'agrandissement. Éclairage extérieur.
<u>Plomberie</u>	:	Tuyauterie en cuivre, ABS. Total actuel de 3 salles d'eau. Ajout de 2 salles d'eau suite à l'agrandissement. Réservoir d'eau chaude de 60 gallons.
<u>Chauffage et climatisation</u>	:	Le chauffage et le système de climatisation centrale est assurée via une fournaise et thermopompe de marque York relativement âgée et utilisant le réfrigérant R22. Il semble que celle-ci serait vraisemblablement remplacés lors de l'agrandissement. Le chauffage d'appoint est assuré via des plinthes électriques. Échangeur d'air.
<u>Divers et particularités</u>	:	Système d'alarme antivol ; Boyaux d'incendie et extincteurs ; Balayeuse centrale ; Aucun ascenseur ni système de gicleurs actuellement. Ajout d'un monte-personne (1000 livres) suite à l'agrandissement ; Indicateurs de sorties et éclairage d'urgence ; Présence d'une cage d'escalier intérieur ; Armoires et vanités en mélamine.

NOTES DE L'ÉVALUATEUR

Commentaires sur la condition physique :

Considérant son âge réel (1997), nous pouvons affirmer que la condition générale du bâtiment est bonne dans son ensemble, et ce, plus particulièrement en ce qui a trait au niveau rez-de-chaussée. Le complexe fut construit et est occupé depuis pour l'origine pour les besoins du propriétaire, soit l'association des Professeurs de Lignery, en l'occurrence comme bureaux de service et espace de rencontre et formation. Nous n'avons observé aucune anomalie concernant les composantes structurales du bâtiment. Nous croyons de plus que l'enveloppe extérieure du bâtiment est en condition adéquate bien que le style de construction puisse s'apparenter à une propriété résidentielle.

Les aménagements intérieurs sont majoritairement d'origine. Seul le tapis commercial à l'étage semble avoir été remplacé. La toiture fut remplacée vers 2013-2014 pour un revêtement de tôle métallique Wakefield Bridge d'une garantie de 50 ans. L'unité centrale à air pulsé est âgée et utilise le réfrigérant R-22. Celui-ci fait partie d'un groupe de réfrigérants qui doivent être progressivement éliminés dans le cadre du Protocole de Montréal relatif aux substances qui appauvrissent la couche d'ozone. La production de réfrigérant R-22 utilisé dans cette installation est en phase d'être éliminée de 99,5 % d'ici 2020 et de 100 % d'ici 2030. Cela signifie que le réfrigérant R-22 devient plus difficile à trouver, plus cher à l'achat, et que les équipements fonctionnant au R-22 deviendront plus difficiles à réparer ou à remplacer à mesure que les fabricants se tournent vers des équipements utilisant des réfrigérants plus récents. Il semble que l'unité sera remplacée lors de l'agrandissement projeté.

Aspect fonctionnel du bâtiment :

Les pièces retrouvées à l'intérieur du bâtiment sont généralement de forme rectangulaire et semblent pleinement fonctionnelles pour l'usage bureaux. Ce dernier pourrait également répondre de façon adéquate à d'autres utilisations connexes. En effet, selon les aménagements et l'agencement de ces pièces de même que la hauteur libre disponible (+/- 8,75 à 9,5 pieds) et la flexibilité créée par la configuration des lieux, nous croyons qu'il serait envisageable de reconfigurer les espaces en fonction des besoins d'un locataire d'une discipline libérale tel qu'une clinique médicale, dentaire, autres bureaux de professionnels et autres commerces de service, etc.). Le complexe a d'ailleurs une taille intéressante pour un propriétaire occupant, en tout ou en partie, alors qu'il serait possible de louer de façon distincte le niveau demi sous-sol par exemple.

L'aspect architectural du bâtiment que nous avons pu visualiser, sa structure de bois, la hauteur libre des espaces, la fenestration suffisante qui procurera une bonne luminosité et le niveau d'entre sol suffisant dû au fait que le niveau rez-de-chaussée est surélevé par rapport au boulevard Taschereau, la présence d'entrées distinctes au niveau rez-de-chaussée et demi sous-sol via une rampe d'accès, les espaces de stationnement en nombre suffisant sur le site, soit 14 cases de stationnement extérieur (celles reliées à l'exploitant du bâtiment) et excluant les cases louées et occupées par un tiers (propriétaire du complexe voisin), représentent selon nous autant d'éléments attrayants et fonctionnels pour des locataires désirant occuper des bureaux de qualité. Par contre, sous sa forme actuelle le complexe n'est pas giclé et sans ascenseur/ monte-personne, limitant le type d'occupant à l'étage (médical ou gouvernemental par exemple).

Agrandissement (valeur marchande potentielle ou prospective)

Au moment de notre visite, les travaux d'agrandissement n'avaient pas débuté. La valeur marchande potentielle ou prospective considère néanmoins la complétion des travaux d'agrandissement et de transformation comme complétés à 100 % en fonction des règles de l'art et des informations soumises par le mandant. L'agrandissement projeté au niveau rez-de-chaussée et demi sous-sol permettra l'ajout d'une superficie de 1 277 pi.ca. par niveau ou 2 554 pi.ca. au total. La superficie totale par niveau sera alors de 3 438 pieds carrés ou de 6 876 pieds carrés. La propriété sera ainsi agrandie et reconfigurée avec des matériaux équivalant à ceux actuellement retrouvée dans le complexe (brique, toiture en tôle métallique, revêtements de tapis commercial, hauteur libre, etc.). Voici le détail des modifications projetées :

Au niveau rez-de-chaussée, l'agencement actuel sera conservé. L'espace utilisé comme cinquième bureau sera transformé en espace café et comme corridor menant à l'agrandissement. De par les discussions obtenues, cet espace supplémentaire sera aménagé en deux bureaux fermés, une salle de conférence et l'ajout d'une salle de toilette. Un escalier de secours extérieur à l'arrière sera déplacé. Au niveau demi sous-sol, l'agencement actuel sera conservé. L'espace utilisé actuellement comme salle de réunion et formation sera prolongé dans l'agrandissement. On y ajoutera un bureau et 1 salle de toilette supplémentaire. Une nouvelle sortie de secours le long de l'élévation Est sera ajoutée. L'ajout majeur sera sans contredit celui d'un monte-personne. Ce dernier créera une meilleure flexibilité dans l'immeuble pour les occupants actuels ou en cas de vente de l'actif, pourrait désormais convenir à des opérants médical ou publics par exemple. La fournaise et la thermopompe existante (section origine) seront remplacées et desserviront désormais l'agrandissement également. Au niveau des aménagements au sol, l'aire de stationnement sera agrandie tel que décrit à la section description de l'emplacement. La condition générale des lieux sera des plus satisfaisante et fonctionnelle pour l'usage en place et les travaux vont bien sur diminuer l'âge apparent du complexe. Dans le cadre de cette étude, nous n'avons pas été en mesure de consulter un budget pour les travaux d'agrandissement et de réaménagement à jour pour projet nous ayant été divulgué.

ÉVALUATION

Méthode d'analyse

En vue de déterminer la valeur marchande actuelle et potentielle ou prospective de l'immeuble à l'étude (soit avant et après agrandissement), l'analyse a été dirigée en regard de l'application des méthodes reconnues en évaluation et pertinentes à la présente étude.

Dans un premier temps, l'application de la **méthode du coût** implique d'une part la recherche de la valeur marchande du terrain par une analyse paritaire et d'une part l'établissement des coûts de construction généralement encourus pour l'érection d'un bâtiment similaire et de ses améliorations, le tout considérant toutefois les divers postes de désuétude et de dépréciations effectifs.

Dans un deuxième temps, la **méthode du revenu** tentera de retracer le revenu net susceptible d'être considéré aux fins de capitalisation et ce, compte tenu du type d'immeuble concerné et du contexte économique prévalant en date de l'évaluation.

Dans un dernier temps, la **méthode de comparaison**, nécessite la cueillette de données comparatives, susceptibles, après analyse, de se traduire en une indication de la valeur marchande recherchée.

Méthodes retenues

Compte tenu du fait que nous sommes en présence d'un immeuble s'adressant potentiellement à des investisseurs mais surtout à un propriétaire occupant, l'établissement de la valeur marchande de la propriété par la méthode du revenu revêt une certaine importance. La méthode du revenu s'avère pertinente, car elle tient compte de façon précise de la situation économique actuelle et potentielle de la propriété sujet.

La méthode de comparaison sera également appliquée afin d'obtenir des indications provenant directement du marché de transactions d'immeubles de même vocation ou présentant des similitudes avec l'immeuble à l'étude. Cette approche nous démontre les tendances du marché et nous permet de retenir certaines indications applicables à l'intérieur de la méthode du revenu.

Moins pertinente pour l'évaluation du type de propriété en cause, la méthode du coût sera appliquée afin d'appuyer les résultats des méthodes précédentes. Il s'agit d'une méthode indirecte qui est souvent moins représentative de la valeur marchande dans un contexte où le rendement économique de la propriété vient davantage dicter l'établissement de la valeur que le coût de construction de cette dernière. Étant donné que la méthode de comparaison directe sera effectuée selon une méthode dite résiduaire au bâtiment, nous avons toutefois effectué de façon élaborée une analyse de la valeur marchande de l'assiette de terrain considérée comme vacante, et ce, étant donné la part importante qu'elle représente dans la valeur totale de l'actif immobilier en cause.

MÉTHODE DU COÛT

Introduction :

La méthode du coût est basée généralement sur le coût de remplacement à neuf d'un bâtiment moins sa dépréciation, plus la valeur marchande du terrain. Elle repose sur le principe de substitution selon lequel un acheteur renseigné ne paiera pas plus pour une propriété que ce qu'il lui en coûterait pour en produire une semblable. Le coût et la valeur ne sont pas nécessairement synonymes, le coût étant la somme d'argent requise pour produire un bien tandis que la valeur est la relation qui existe entre la chose désirée et les possibilités de l'acheteur.

L'analyse de la valeur marchande de l'emplacement à l'étude a été effectuée par l'application de la méthode de comparaison, méthode reconnue en évaluation et pertinente à la présente étude.

La méthode de comparaison consiste à déterminer la valeur marchande d'un immeuble où son prix de vente le plus probable en le comparant à d'autres immeubles du même type, qui ont fait l'objet de transactions récentes.

Cette méthode repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour une propriété que pour une autre offrant les mêmes services. Les propriétés comparées doivent être similaires et représenter des entités économiques semblables.

Quatre méthodes d'évaluation peuvent généralement être utilisées afin d'estimer la valeur marchande d'un emplacement vacant.

- A- La méthode de comparaison (méthode directe) ;
- B- La méthode de répartition ou soustraction (méthode indirecte) ;
- C- La méthode du revenu résiduel (méthode indirecte) ;
- D- La méthode de lotissement (méthode indirecte).

Choix de la méthode d'évaluation

L'analyse de la valeur marchande du terrain à l'étude a été effectuée par l'application de la méthode de comparaison, méthode reconnue en évaluation et pertinente à la présente étude.

La méthode de comparaison consiste à déterminer la valeur marchande d'un immeuble ou son prix de vente le plus probable en le comparant à d'autres immeubles du même type, qui ont fait l'objet de transactions récentes. Cette méthode repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour une propriété que pour une autre offrant les mêmes services. Les propriétés comparées doivent être similaires et représenter des entités économiques semblables.

Cette méthode bien que d'application généralement assez simple, doit toutefois faire l'objet de discernement à l'égard de la localisation, la superficie, la forme, la topographie, la date de la transaction, le zonage, l'utilisation potentielle, ainsi que les services disponibles des terrains vacants retenus aux fins de comparaison, le tout en relation avec l'emplacement à évaluer. La méthode de comparaison repose sur l'analyse du comportement des intervenants et acteurs sur le marché des terrains vacants ainsi que sur le principe de l'offre et de la demande.

Valeur du terrain

Afin de pouvoir établir la valeur marchande actuelle de l'emplacement sujet, nous avons pris en considération sa superficie, sa localisation, sa configuration, son accès, son zonage et l'usage le meilleur et le plus profitable. Nous avons donc effectué les recherches nécessaires pour retracer les dernières ventes de terrains vacants comparables à l'assiette de terrain sujet. Nous avons jugé pertinent d'inclure à l'intérieur de notre analyse, des terrains s'étant transigés avec le même type d'usage autorisé que ceux grevant l'emplacement sujet, c'est-à-dire en excluant les terrains permettant l'usage habitation ou mixte le plus possible.

Zone de recherche

Compte tenu des caractéristiques de l'assiette de terrain à l'étude et de la composition du voisinage immédiat, nous avons considéré les transactions de terrains comparables étant localisés à l'intérieur des différentes municipalités dont la trame urbaine bénéficie d'un développement commercial. Considérant le faible nombre de transactions de terrains comparables à La Prairie, nous avons dû étendre notre territoire de recherche à d'autres municipalités de la Rive-Sud. Les zones de recherche retenues dont le potentiel de développement peut s'apparenter à celui de l'emplacement sujet sont ceux provenant des villes de Longueuil, Mercier, Saint-Bruno-de-Montarville, Mont-Saint-Hilaire, St-Amable, Vaudreuil-Dorion, Brossard, Candiac et Saint-Jean-sur-Richelieu. Les ventes avec autorisation résidentielle (usage le plus profitable) furent exclues de notre recherche, alors que notre zonage est purement commercial.

Critères de recherche

Les critères que nous avons considérés lors du choix des ventes comparables sont les suivants :

- Date de marché entre mai 2021 et la date d'évaluation ;
- Terrain vacant localisé à l'intérieur des limites de la zone de recherche précitée ;
- Transactions impliquant des terrains jugés constructibles à court terme, et ce, en fonction d'un développement commercial ;
- Terrain vacant affecté d'un zonage ou dont l'usage le meilleur et le plus profitable qui s'apparente à celui du terrain sujet ;
- Terrain vacant desservi par les infrastructures municipales (aqueduc et égout) ou pouvant être desservi à court terme, et ce, de façon économiquement rentable ;
- Seuls les emplacements présentant des caractéristiques jugées comparables (normes de développement du site, hauteur permise, nombre d'étages, densité, implantation, etc.) ont été retenus aux fins de notre analyse ;
- Les transactions impliquant des bâtiments qui ont été démolis pour accueillir une nouvelle construction ont été considérées ;
- Conditions de vente normale.

Analyse des transactions comparables retenues

Nous avons retenu treize (13) transactions susceptibles de nous fournir une indication de la valeur marchande de l'emplacement à l'étude. L'analyse des transactions de terrains vacants retenues aux fins de cette expertise nous indique des prix de vente unitaires non ajustés variant de façon disparate entre 27,50 \$/pi² et 80,00 \$/pi² pour une moyenne de 40,70 \$/pi². Elles impliquent des superficies variant entre 13 462 pi² et 44 658 pi². Suite à l'application de l'ajustement des ventes en fonction du temps, celles-ci varient entre 29,34 \$/pi² et 92,14 \$/pi² pour une moyenne de 45,00 \$/pi². Les transactions impliquent dans tous les cas des terrains propices à la réalisation d'un éventuel projet immobilier commercial de petite à moyenne envergure étant comparable, à un certain niveau, au potentiel de développement de l'emplacement à l'étude. Les transactions relevées sont présentées sous la forme de tableaux synoptiques (pages 30 à 31).

Indices recherchés

Chaque transaction a été analysée sur la base du prix de vente en fonction de la superficie impliquée, ce qui nous permet de dégager un taux de vente unitaire au pied carré.

VENTES DE TERRAINS VACANTS COMPARABLES										
#	Adresse	Cadastre	Date de vente	Superficie	Prix de vente	Prix le pied carré	Ajustement temps %	Prix le pi.ca. ajusté au facteur temps	Zonage	Remarques
1	boulevard de la Cité-des-Jeunes Vaudreuil-Dorion	4 983 266	2025-04-02	106 933 pi ²	3 425 000 \$	32,03 \$	0,2%	32,09 \$	Commercial	Terrain de coin localisé à l'encoignure du boulevard de la Cité-des-Jeunes et de la rue Bourget, avec une excellente visibilité le long de l'autoroute 40. Acquis par une société spécialisée dans l'exploitation de bâtiments non résidentiels, affiliée à Automobile Boisvert-Losier, un concessionnaire d'automobiles neuves.
2	1598 rue Saint-Jacques Saint-Bruno-de-Montarville	6 639 786	2024-09-25	13 462 pi. ca.	575 000 \$	42,71 \$	2,7%	43,88 \$	Pa-973 Garderie	Acquis pour y construire une garderie privée et subventionnée de 100 places incluant 15 poupons.
3	Saint-Jean-Baptiste Mercier	5 821 513	2024-06-20	76 163 pi ²	2 600 000 \$	34,14 \$	4,1%	35,53 \$	Commercial Zone C-01-216 C1, C2, C3, C4, C6, C8, C10	Terrain de forme rectangulaire utilisé comme stationnement pour véhicules au moment de la vente. Le terrain, niché dans un environnement commercial urbain, a été récemment acquis par une entreprise spécialisée dans l'exploitation de bâtiments non résidentiels. Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité de l'intersection de la route 138 et de l'autoroute 30, adjacent au Concessionnaire Chrysler. À ce jour, aucun projet spécifique n'a été annoncé.
4	530 rue Principale Saint-Amable	5 976 772	2023-12-19	29 106 pi ²	1 374 949 \$	47,24 \$	6,7%	50,39 \$	Commercial Zone C-21 C1, C2, C3, C4	Acquis avec un immeuble à démolir. Terrain localisé à l'encoignure de la rue Cardinal et Principale. Localisé en plein cœur du noyau urbain de la municipalité avec comme voisin immédiat plusieurs immeubles commerciaux avec franchisés (IGA, Mcdonalds, Jean-Coutu).
5	rue Marie-Victorin Saint-Bruno-de-Montarville	6 560 382	2023-12-18	21 413 pi. ca.	588 848 \$	27,50 \$	6,7%	29,34 \$	PA-576 Garderie	Le vendeur est la ville de Saint-Bruno-de-Montarville. Acquis pour y construire un centre de la Petite Enfance. Localisé au cœur du quartier industriel de la ville.
6	1640 chemin du Tremblay Longueuil	1 925 155	2024-01-29	18 097 pi ²	1 019 500 \$	56,34 \$	6,1%	59,76 \$	Commercial	Le bâtiment sur le site fut incendié et inutilisable (ancien Dic Anns'). Secteur Vieux-Longueuil. Terrain de forme rectangulaire dans son ensemble. Vente réalisée à l'automne 2023, mais enregistrée quelques mois plus tard.

VENTES DE TERRAINS VACANTS COMPARABLES										
#	Adresse	Cadastre	Date de vente	Superficie	Prix de vente	Prix le pied carré	Ajustement temps %	Prix le pi.ca. ajusté au facteur temps	Zonage	Remarques
7	495 rue Chicoine Vaudreuil-Dorion	1 544 630	2023-08-18	31 691 pi. ca.	899 000 \$	28,37 \$	8,4%	30,76 \$	Commercial	Terrain de forme rectangulaire. Acquis par la Polyclinique Médicale Vaudreuil comme espace de stationnement supplémentaire.
8	Rue Bernier Saint-Jean-sur-Richelieu	6 493 218	2023-04-12	21 560 pi. ca.	749 900 \$	34,78 \$	10,3%	38,37 \$	Commercial C-2603	Acquis pour y construire un centre de la Petite Enfance.
9	7845 Taschereau Brossard	7662467 et 2646475	2022-10-31 & 2021-06-30	44 658 pi²	2 350 000 \$	52,62 \$	16,5%	61,29 \$	Commercial	Assemblage. Vente #1 : lot 6 467 538 d'une superficie de 16 443 pieds carrés transigée le 31 octobre 2022 pour la somme de 500 000 \$ ou 30,41 \$ le pied carré. Cette portion de lot est située en retrait de l'artère. Vente #2 : lot 1 839 324 d'une superficie de 28 215 pieds carrés transigée le 30 juin 2021 pour la somme de 1 855 000 \$ ou 65,57 \$ le pied carré. Cette portion de terrain est en front de l'artère et avait un bâtiment à démolir au moment de sa vente. Acquis pour y réaliser un immeuble à bureaux de 4 étages plus un niveau sous-sol (stationnement intérieur). Superficie locative totale estimée à 36 295 pi.ca. 120 espaces de stationnement au total (62 intérieur et 58 extérieur). Complexe construit en 2023 de classe A. Près du terminus Panama.
10	1205 boulevard Rome Brossard	2 253 263	2022-05-24	24 999 pi²	2 000 000 \$	80,00 \$	15,2%	92,14 \$	Commercial	Terrain de coin localisé à l'encoignure de l'avenue Stravinsky et du boulevard de Rome. Secteur commercial environnant. Proximité de la route 132. Acquis pour la construction d'un centre de la petite enfance.
11	575 rue Belval Mont-Saint-Hilaire	6 415 246	2022-04-28	31 769 pi²	900 000 \$	28,33 \$	15,6%	32,74 \$	Commercial	Terrain de forme rectangulaire. Localisé à proximité de la route 116.
12	de la Sarcelle Candiac	6 385 667	2021-06-10	31 275 pi²	938 236 \$	30,00 \$	20,7%	36,20 \$	Commercial	Terrain localisé près des autoroutes 15, 930 et 30 et de la route 132 dans un secteur en développement. Plusieurs immeubles commerciaux majeurs (Walmart, Costco, Iga, Réno-Dépôt) et la résidence Seva du Groupe Maurice.
13	chemin Saint-Jean La Prairie	2 265 044, 2 265 045 2 265 041, 2 265 040 2 265 009	2021-05-06	39 894 pi²	1 397 338 \$	35,03 \$	21,2%	42,46 \$	Commercial & habitation	Terrain de coin localisé en front de la route 104 et au coin du boulevard des Champs-Fleuris, près de l'autoroute 30 et non loin de l'autoroute 15. Possibilité d'y construire un bâtiment commercial d'un à 3 étages et d'une densité maximale de 1,20.

Conclusion de la valeur marchande de l'emplacement

La superficie se référant au terrain à l'étude est de 21 999 pieds carrés. L'emplacement à l'étude représente un lot de forme rectangulaire et fonctionnelle, tel que constaté au plan d'implantation. Le site bénéficie d'un frontage d'environ 104,76 pieds sur le boulevard Taschereau et d'une profondeur maximale d'environ 210 pieds. Le site est accessible via une seule entrée, soit sur le boulevard Taschereau. Le zonage en vigueur correspond à un usage commercial.

Sur la base des éléments mentionnés précédemment, après appréciation de notre analyse du marché et considérant les caractéristiques du site à l'étude, et les ventes les plus significatives, nous estimons la valeur marchande de l'emplacement sujet selon un taux unitaire de **45,00 \$/pi²** pour une superficie de 21 999 pi². Les indices paritaires prennent notamment en considération :

- La superficie de l'emplacement à évaluer soit 21 999 pi² ;
- La densité potentiellement constructible et un horizon de développement à court terme ;
- La configuration propice à un développement commercial ;
- Sa localisation à l'entrée de la ville de La Prairie le long de l'artère de transit majeur de la ville et même de la région de la Montérégie, soit un atout majeur en lien avec l'usage le meilleur et le plus profitable du site, soit un développement commercial de service ;
- Localisation centrale près des services commerciaux, des axes autoroutiers et des transports collectifs ;
- La faible disponibilité d'un tel terrain dans l'environnement immédiat.

Ainsi, considérant l'ensemble des précédents, nous sommes d'opinion que la valeur marchande du terrain sujet s'établit comme suit :

Superficie de terrain		Taux unitaire	Valeur
21 999 pi ²	X	45,00 \$/pi ²	989 955 \$

Aménagements du terrain

Considérant l'état général déprécié des aménagements extérieurs décrits précédemment, nous avons estimé la valeur contributive des améliorations au sol à 60,000 \$ ou environ 3,00 \$ le pi.ca. de terrain aménagé (excluant l'emprise au sol du bâtiment) basé sur les barèmes de coût (yard improvements).

Coût de remplacement à neuf du bâtiment

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment fut estimé en se référant au manuel de coûts de Marshall & Swift de la section « Calculator Cost ». Les coûts unitaires retrouvés dans ce volume de références sont ajustés selon un indice pour refléter les coûts de construction actuels dans la région.

En fonction de sa catégorie, de sa classe de construction et de ses particularités, nous estimons le coût de remplacement à neuf du bâtiment à 808 104 \$, soit 186,97 \$ par pied carré de superficie brute utilisable (4 322 pieds carrés), excluant les taxes (TPS et TVQ).

Dépréciation

L'écart qui existe entre le coût de remplacement et la valeur marchande d'une propriété est la dépréciation. Celle-ci peut se composer de désuétude physique, de désuétude fonctionnelle et de désuétude économique.

En théorie, on peut définir et identifier chacune des causes de dépréciation et déterminer à quelle catégorie elles appartiennent. Toutefois, dans la pratique, il en est tout autrement et les différents facteurs de dépréciation exercent leur influence concurremment. Aussi, il est difficile et souvent même impossible d'isoler parmi d'autres un facteur spécifique de dépréciation et de mesurer son influence particulière sur la valeur surtout dans le cas où les bâtisses seraient plus âgées.

Pour estimer la dépréciation due à la détérioration physique et fonctionnelle normale, nous avons utilisé les pourcentages suggérés et calculés pour ce type de bâtiment dans le manuel de Marshall & Swift. Pour ces bâtisses, ayant une vie économique typique de 50-55, et considérant l'âge effectif de notre complexe (28 ans), la dépréciation physique suggérée varie entre 23,00 % et 30,00 %. Considérant que nous sommes en présence d'un complexe ayant reçu un niveau de maintenance adéquat, nous retenons une dépréciation physique de l'ordre de 27 % ou 218 188 \$.

La dépréciation fonctionnelle est due à plusieurs facteurs qui affectent l'efficacité des bâtiments (espace restreint ou excessif, sur-améliorations, mauvais agencement des espaces, etc.). Dans le cas présent, étant donné que le bâtiment répond aux exigences de bureaux professionnels ou autres usages commerciaux tel que des bureaux de service, sa taille et configuration réduisant la perte d'espace tant au niveau rez-de-chaussée qu'au niveau demi sous-sol accessible via une rampe d'accès en béton, nous sommes d'avis qu'il n'y a pas lieu de retenir de désuétude fonctionnelle.

D'autre part, il est nécessaire de tenir compte de la condition économique existante et de l'attrait général pour l'acquisition d'un immeuble commercial comme celui qui est sous expertise, et ce, dans un tel secteur. Considérant les caractéristiques physiques et intrinsèques de l'immeuble sujet, son environnement immédiat, son attrait sur le marché pour être utilisé selon les usages prescrits par le règlement de zonage en force, son fort attrait pour un propriétaire occupant, sa localisation intéressante et sa localisation à proximité d'axes routiers ou de transit majeur du secteur, nous sommes d'avis de retenir aucune désuétude économique.

RÉSUMÉ DES VALEURS

Valeur du terrain (arrondie)	:	989 955 \$
Valeur contributive des aménagements au terrain	:	60 000 \$
Coût de remplacement à neuf du bâtiment	:	808 104 \$
Moins - Dépréciation physique (27 %)	:	(218 188 \$)
Moins - Dépréciation fonctionnelle (0 %)	:	<u>(0 \$)</u>
Sous-total		589 916 \$
Moins - Dépréciation économique (0 %)	:	<u>(0 \$)</u>
Coût de remplacement déprécié du bâtiment	:	<u>589 916 \$</u>
Indication de valeur marchande actuelle selon la méthode du coût	:	1 639 871 \$

Arrondie à 1 640 000 \$

MÉTHODE DU REVENU

Introduction

L'application de la méthode du revenu que nous préconisons, consiste à établir le profil économique stabilisé de l'immeuble en considérant tous les frais nécessaires, si applicables, à l'atteinte d'une année type stabilisée, tel que le ferait un investisseur averti et prudent.

Le choix des paramètres entourant l'estimation de la valeur marchande de la propriété sera donc en considération du potentiel à long terme de l'immeuble (choix du loyer marchand, taux de vacance, T.G.A., et autres) tout en considérant à court terme les investissements nécessaires.

Méthode d'actualisation directe

La méthode du revenu consiste à actualiser le revenu net annuel normalisé d'un immeuble à un taux représentatif des conditions du marché afin d'obtenir une indication de sa valeur marchande. En nous basant sur le principe d'anticipation, nous recherchons le prix que paierait un investisseur qui tiendrait compte du revenu net de la propriété, du taux de rendement qu'il anticipe recevoir sur son capital investi et du mode de financement hypothécaire qu'il peut obtenir en date de l'évaluation.

Les étapes d'application de la méthode du revenu se résument comme suit :

- Application des loyers marchands et/ou contractuels à chacune des superficies du complexe (espaces locatifs) ;
- Choix d'un taux de vacance et mauvaises créances normalisé à long terme ;
- Estimation des frais d'exploitation normalisés en fonction d'une pleine occupation (taxes, frais d'exploitation récupérables et non récupérables) ;
- Estimation du revenu net normalisé ;
- Choix d'un Taux Global d'Actualisation (T.G.A.) représentatif de la situation actuelle et du potentiel de l'immeuble sur le marché ;
- Établissement de la valeur marchande potentielle de l'immeuble.

Pour un résumé de l'application de la méthode du revenu, veuillez-vous référer à l'état des revenus et dépenses normalisé à la page 47.

Définition de la valeur locative

La valeur locative représente le prix de location (loyer) le plus probable d'un bien immobilier, exprimé en termes monétaires, et ce, à une date spécifique. Le tout suppose que le locataire et le locateur sont consentants et capables, chacun libres de louer, qu'ils sont informés des avantages et inconvénients ainsi que des potentialités tant présentes que futures du bien immobilier, celui-ci devant être exposé sur un marché libre pendant une période de temps raisonnable. La présente étude a été effectuée de façon à déterminer la juste valeur locative du complexe à l'étude, par comparaison avec des locaux d'usage commerciaux ou de bureaux de services jugés similaires et étant situés à des emplacements ayant des caractéristiques comparables.

Une portion du site est actuellement louée à la compagnie Les Immeubles Taschereau Inc., soit le propriétaire du site voisin (lot 1 917 353) du côté Est. La location de la parcelle de terrain fait référence à 23 espaces de stationnement qui ne sont pas accessibles du terrain lié aux opérations de l'immeuble sujet. Ces dits espaces furent aménagés par le locataire du site en question. Voici un résumé de l'entente effective.

Résumé de l'entente de location

<u>Date de signature</u>	:	Signé le 5 novembre 2018.
<u>Locateur</u>	:	L'Association des Professeurs de Lignery (CSQ)
<u>Locataire</u>	:	Les Immeubles Taschereau Inc.
<u>Durée et terme</u>	:	Terme d'origine de 5 ans (du 5 novembre 2018 au 4 novembre 2023). Ce dernier bénéficie de 10 options de renouvellement de 1 an chacune, soit jusqu'en novembre 2033.
<u>Superficie louée</u>	:	Parcelle de terrain de 1 995,32 pieds carrés ou 23 espaces de stationnement.
<u>Loyer annuel de base</u>	:	9 347,74 \$ (2025) \$. Le loyer de base est gradué de 2,00 % annuellement.

<u>Taux unitaire</u>	:	4,68 \$ (2025), au pi.ca. de superficie louée.
<u>Base de location</u>	:	Le locataire s'occupe de l'entretien et de la maintenance de la parcelle de terrain louée, incluant les frais de déneigement, le repavage ou le lignage si nécessaire. Son loyer additionnel correspond à sa quote-part de 9,07 % des taxes foncières et scolaire attribuable à la portion terrain uniquement (basée sur 963 100 \$ en 2025).
<u>Loyer additionnel 2025</u>	:	1 649,91 \$ (2025)

Le montant total perçu en 2025, soit en y incluant le loyer additionnel équivaut à **10 997,65 \$**. Nous sommes d'avis que le montant perçu lorsque rapporté sur la superficie de la parcelle de terrain de 5,51 \$ le pi.ca. ou d'environ 478 \$ annuel par case ou environ 39,84 \$ mensuellement par case est justifié pour un tel emplacement. Nous retiendrons cette source de revenus tel que soumis.

Situation locative de l'immeuble

L'immeuble sous expertise comporte sous sa forme actuelle une superficie brute utilisable de 4 322 pieds carrés, laquelle incorpore le niveau demi sous-sol, selon le plan d'implantation nous ayant été fourni par le mandant. En date des présentes, la propriété à l'étude est entièrement occupée par son propriétaire et aucun bail effectif outre celui pour la parcelle de terrain adjacente nous fut fournie. Tel que mentionné précédemment, l'aire brute locative est liée à une parcelle de terrain d'environ 20 000 pi.ca.

La superficie locative retenue est la même que la superficie totale, considérant que l'ensemble de cette dite superficie est occupé par son propriétaire, soit sans espaces communs ou aire de circulation verticale à rétribuer par exemple. Sachant que l'immeuble s'adresse à un propriétaire occupant ou potentiellement à un faible nombre de locataires, nous sommes d'opinion d'appliquer une valeur locative à l'ensemble de la surface pour compléter notre approche économique.

Analyse des loyers marchands commercial et bureaux (valeur locative)

Pour l'application de notre approche économique, nous avons ainsi effectué les recherches nécessaires afin d'établir la valeur locative de la propriété, en considération des caractéristiques de l'immeuble et des conditions actuelles du marché locatif reliés à des immeubles commerciaux jugés comme comparables.

Nous avons procédé à l'analyse sommaire du marché locatif commercial en provenance des secteurs environnants de l'emplacement à l'étude, plus précisément dans les municipalités de la Rive-Sud tel que La Prairie, Brossard, Candiac, Saint-Lambert et Longueuil. Nous avons retenu pour notre étude, uniquement des immeubles localisés à l'intérieur du territoire de recherche cité ci-haut, lequel abritent des locaux avec une condition physique et architecturale similaire au complexe occupé par le mandant.

Les indices relevés font référence à des bureaux utilisés par divers professionnels ou des commerces de service tel qu'une clinique dentaire ou vétérinaire par exemple.

Pour le segment recensé (bureau ou commerce de service, bureaux professionnels), nous avons été en mesure de recenser dix-huit (18) loyers effectifs et 1 loyer en vigueur pour des espaces faisant référence à des locaux commerciaux abritant ce type d'usage, laquelle étude peut être consultée aux pages 41 et 42. Les locaux en question sont généralement localisés au rdc ou au 2^{ème} étage d'immeubles isolés d'usage commercial ou d'usage mixte (commerce et bureaux). Les locaux concernés ont des superficies brutes locatives variant entre 1 150 et 9 097 pieds carrés. Les indications émanant du marché pour ce type d'espace nous révèlent des taux de location effectifs variant de façon disparate entre 25,64 \$/pi² et 37,65 \$/pi² lorsque rapportés sur une base de location entièrement Brute ou Brute sans service, avec un loyer médian autour de 29,00 \$ à 32,00 \$ le pied carré pour les indices les plus significatifs.

Veillez prendre note que les variations retrouvées dans les taux de location au niveau des espaces de bureaux/ commerces de service dépendent principalement des facteurs suivants : la superficie du local, l'aspect fonctionnel, l'âge du bâtiment abritant le local en question, la disponibilité au niveau du stationnement, son implantation dans l'immeuble tant au niveau vertical qu'horizontal, les attributs du local (ascenseur, aménagement, etc.) et plus particulièrement la localisation des immeubles en question.

Le taux unitaire le plus faible (indice #3) fait référence à un local d'usage bureaux localisé au niveau rez-de-chaussée d'un complexe occupée que par trois locataires bénéficiant d'une excellente localisation, mais dont l'immeuble est plus âgé et l'attrait plus limité. Les taux les plus élevés font référence à des locaux qui ont tous en commun l'inclusion d'espaces de stationnement rattachés à la location et sont généralement localisés dans des immeubles récents (construction 2010 et plus), mais avec une localisation plus centrale ou près du REM pour certains indices à Brossard en plus d'être localisés dans des complexes de classe A ou B avec plusieurs professionnels créant donc une certaine synergie dans leur complexe respectif.

Conclusion de valeur locative

Le complexe commercial à l'étude est entièrement occupé par l'association des professeurs de Lignery, en tant que bureaux de services et comme salle de conférence/rencontre ou formation au niveau demi sous-sol. Le local est réparti au niveau rez-de-chaussée et au niveau demi sous-sol. Sa superficie brute locative est estimée à 4 322 pieds carrés, incluant les circulations verticales et la salle électrique. De par sa configuration, il s'adresse à un propriétaire occupant ou un nombre limité d'occupants (2).

En excluant les cases de stationnement loués, 14 espaces de stationnement sont mis à la disposition du locataire et visiteurs du complexe, soit un ratio d'une case par environ 308 pi.ca. de superficie brute locative. Nous sommes en présence d'un immeuble ayant reçu un niveau de maintenance adéquat depuis sa construction. Les aménagements intérieurs sont par contre majoritairement d'origine et considérée standard, mais en bonne condition. Le bâtiment sujet est localisé dans un environnement mixte (commercial et résidentiel), soit sur l'artère de transit majeur du secteur. Il bénéficie d'un accès rapide aux axes routiers (entrée d'autoroutes 15 et 30). Le complexe sujet bénéficie d'une visibilité appréciable le long du boulevard Taschereau et se trouve à être dans les premiers immeubles commerciaux de la ville dans sa portion Est, lequel élément est bénéfique pour une clientèle visant à avoir une visibilité accrue de leur exploitation ou pour tout commerce de service de destination.

Ainsi, en tenant compte de l'état de la concurrence, les conditions du marché prévalant en date de cette étude dans le secteur de La Prairie et environs (disponibilité des espaces, taux locatifs, etc.), l'emplacement de celui-ci, sachant que l'immeuble s'adresse à un propriétaire occupant ou un faible nombre de locataires, nous sommes d'opinion d'appliquer une valeur locative à l'ensemble de la surface pour compléter notre approche économique. Considérant la taille du bâtiment, son attrait général, la configuration de son espace, la qualité de ses améliorations locatives et la présence d'espaces de stationnement en nombre suffisant (14), nous avons retenu une valeur locative de **20,00 \$ le pi.ca.** sur une base Net/Net au bailleur, et ce, en fonction d'une aire brute locative de 4 322 pieds carrés. Notons que la base locative que nous avons retenue (Net/Net au bailleur) Selon cette base de location, l'ensemble des frais d'exploitation de l'immeuble, à l'exception de la réserve structurale et améliorations du site et des frais d'administration est typiquement récupérable ou assumé directement par le locataire. Le détail du loyer considéré comme récupérable ou additionnel vous sera décrit à la section frais d'exploitation. Le loyer total au pi.ca. attribuable à l'espace et excluant la portion de terrain loué à un tiers équivaut à un taux de 33,36 \$ le pi.ca. lequel taux incorpore les frais d'exploitation de 13,36 \$, lesquels incluent les frais énergétiques et l'entretien ménager du local. Le taux global est donc en lien avec les indices paritaires relevés.

Établissement du revenu brut potentiel

Ainsi, en fonction de la superficie brute locative de l'immeuble sujet et des attributs du site, nous estimons que le revenu total pouvant être généré par l'immeuble sous expertise s'établit à **155 185 \$**, soit 86 440 \$ pour le loyer de base, 57 747 \$ pour le loyer additionnel relié au bâtiment et de 10 998 \$ pour le loyer de base et additionnel de la parcelle de terrain loué.

Étude de loyers marchands pour des espaces commerciaux et de bureaux (loyers effectifs et demandés)													
#	Adresse	Type d'espace (usage)	Espace occupé (pi²)	Loyer mensuel \$	Loyer annuel \$	Loyer de base au pied carré \$	Loyer additionnel \$	Loyer B.S.S. ou brut équivalent	Durée du bail	Début du bail	Échéance du bail	Base locative du bail	Remarques et conditions
1	2190, boulevard Lapinière, Brossard	Bureaux	5 060 pi²	9 070 \$	108 841 \$	17,00 \$	N/D	-	10 ans	-	Effectif	Net / Net	Local étant situé au niveau rez-de-chaussée. Occupé par un bureau de courtier immobilier. 24 espaces de stationnement.
2	2501, boulevard Lapinière, local 250 Brossard	Bureaux	4 608 pi²	13 699 \$	164 385 \$	35,67 \$	0,00 \$	35,67 \$	5 ans	2024-11-01	2029-11-01	Brute	Local étant situé au 2e étage d'un immeuble à bureaux. Le locataire bénéficie de 25 espaces de stationnements extérieurs réservés. Localisé à l'encoignure de l'avenue Auteuil. Secteur Panama.
3	6205 avenue Auteuil, Brossard	Bureaux	3 095 pi²	6 613 \$	79 350 \$	25,64 \$	0,00 \$	25,64 \$	2 ans	2024-09-01	2026-09-01	Net / Net	Même immeuble que la référence précédente. Localisé au niveau rez-de-chaussée. Le locataire bénéficie de 25 espaces de stationnements extérieurs réservés. Localisé à l'encoignure du boulevard Lapinière. Secteur Panama.
4	2XXX, Lapinière, Brossard	Bureau / Clinique	9 097 pi²	14 404 \$	172 843 \$	19,00 \$	8,00 \$	27,00 \$	10 ans	2020-05-01	2030-04-30	Net / Net	Information confidentielle. Localisé au niveau rez-de-chaussée.
5	XXX, chemin Saint-Jean La Prairie	Commerces et bureaux	4 975 pi²	8 753 \$	105 041 \$	21,11 \$	5,93 \$	27,04 \$	10 ans	2022-03-01	2032-02-29	Net / Net	Information confidentielle. Localisé au niveau rez-de-chaussée avec une section au niveau sous-sol servant d'entreposage.
6	1018, boulevard Taschereau La Prairie	Bureaux	1 421 pi²	1 658 \$	19 894 \$	14,00 \$	12,00 \$	26,00 \$	5 ans	2024-03-01	2029-03-01	Net / Net	Complexe mixte de 2 étages. Localisé au deuxième étage. Secteur immédiat.
7	6, boulevard Désaulniers, local 200 Saint-Lambert	Bureaux	4 500 pi²	6 750 \$	81 000 \$	18,00 \$	14,65 \$	32,65 \$	28 mois	2023-11-01	2026-03-31	Net / Net	Immeuble à bureaux de 6 étages de classe B construit vers 1962-1966 puis rénové. Niveau rdc.
8	6900, boulevard Cousineau, local 202 Saint-Hubert	Bureaux	1 522 pi²	1 880 \$	30 440 \$	20,00 \$	13,43 \$	33,43 \$	10 ans	2021-03-01	2031-03-01	Brute	Immeuble de 2 étages regroupant des professionnels de la santé. Construction 2006.
9	183 Saint-Charles O, local 301 Longueuil (Vieux-Longueuil)	Bureaux	1 150 pi²	3 012 \$	36 144 \$	31,43 \$	0,00 \$	31,43 \$	5 ans	2023-05-31	2028-06-01	Brute	Bail brut. Localisé au 3ème étage d'un immeuble à bureaux de 3 étages.

Étude de loyers marchands pour des espaces commerciaux et de bureaux (loyers effectifs et demandés)													
#	Adresse	Type d'espace (usage)	Espace occupé (pi²)	Loyer mensuel \$	Loyer annuel \$	Loyer de base au pied carré \$	Loyer additionnel \$	Loyer B.S.S. ou brut équivalent	Durée du bail	Début du bail	Échéance du bail	Base locative du bail	Remarques et conditions
10	1579, rue Montarville, local 200, Saint-Bruno-de-Montarville	Clinique de chirurgie maxillo-faciale	4 176 pi²	8 000 \$	96 000 \$	22,99 \$	N/D	N/D	10 ans	2020-08-25	2030-08-25	Net/Net	Clinique étant située au deuxième étage d'un immeuble d'usage commercial-bureau de qualité supérieure de 3 étages qui fut construit en 2020. Celui-ci est implanté en plein cœur du centre-ville de Saint-Bruno-de-Montarville.
11	160, boulevard Jean-Leman, local 100, Candiac	Bureau / Clinique	3 800 pi²	8 500 \$	102 000 \$	26,84 \$	8,50 \$	35,34 \$	3 ans	2022-05-04	2025-05-03	Net/Net	Local situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'usage commercial-bureau de 2 étages de construction récente étant localisé à proximité des autoroutes 30 et 15. Le loyer additionnel (frais communs et taxes foncières) est estimé à 8,50 \$ le pi.ca. et est sujet au réajustement annuel. L'énergie est payable par le locataire.
12	660, chemin de Saint-Jean, La Prairie	Clinique dentaire	2 998 pi²	7 008 \$	92 368 \$	30,81 \$	6,84 \$	37,65 \$	10 ans	2015-01-19	2025-01-31	Net/Net	Immeuble commercial détaché d'un seul étage avec sous-sol partiel qui fut construit en 2005 et qui est entièrement occupé par une clinique dentaire. 12 stationnements extérieurs sur le site. Localisation à proximité de la route 134 et de l'autoroute 15. Superficie brute locative de 3 870 pi.ca. en incluant le niveau sous-sol. Le loyer additionnel est de 1 708,64 \$ par mois. Option de renouvellement : 1 x 5 ans.
13	30, boulevard Taschereau, local 101, La Prairie	Commercial	1 222 pi²	2 444 \$	29 328 \$	24,00 \$	7,05 \$	31,05 \$	5 ans	2021-09-01	2026-08-31	Net/Net	Local étant situé au RDC d'un immeuble d'usage commercial-bureau de 2 étages localisé en face du stationnement incitatif AMT - La Prairie, près des limites de la ville de Brossard et à proximité de l'autoroute 15. Le loyer additionnel (frais communs et taxes foncières) est de 7,05 \$ le pi.ca. et est sujet au réajustement annuel. L'énergie est payable par le locataire.
14	360, rue Saint-Charles Ouest, local 202, Longueuil (Vieux-Longueuil)	Bureau	1 500 pi²	3 300 \$	39 600 \$	26,40 \$	8,00 \$	34,40 \$	3 ans	2020-06-01	2023-05-31	Net/Net	Local de coin situé au 2e étage d'un immeuble d'usage commercial-bureau de 2 étages avec ascenseur qui fut construit en 2002. Immeuble localisé dans le Vieux-Longueuil, près des routes 132 et 134. 2 stationnements extérieurs réservés. Les frais d'opération sont estimés à 8,00 \$ le pi.ca.
15	250, boulevard Curé-Poirier Ouest, local 100, Longueuil (Vieux-Longueuil)	Bureau	2 550 pi²	4 994 \$	59 925 \$	23,50 \$	6,50 \$	30,00 \$	3 ans	2021-09-28	2024-09-28	Net/Net	Local situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2 étages avec sous-sol qui fut construit à l'origine en 1974 puis refait à neuf et agrandi (ajout d'un étage) en 2020-2021. Le loyer additionnel est estimé à 6,50 \$ le pi.ca. pour la première année.
16	68, chemin Saint-François-Xavier, Candiac	Clinique vétérinaire	4 618 pi²	10 842 \$	130 099 \$	28,17 \$	6,74 \$	34,91 \$	10 ans	2022-03-31	2032-02-29	Net/Net	Bâtiment d'un étage avec stationnement adjacent loué entièrement à la clinique. Pour chaque année subséquente de la durée du bail et de toute période de renouvellement, le loyer de base sera majoré par le plus élevé de : i) 2 %; et ii) l'augmentation de l'IPC d'ensemble pour la province de Québec publié par Statistique Canada, mais jusqu'à concurrence d'un maximum de 4 %. La part proportionnelle du locataire des taxes foncières et des frais d'exploitation est estimée à 31 125,84 \$ pour l'année 1. Option de renouvellement : 2 x 5 ans avec un loyer de base qui ne pourra être inférieur au loyer de base de l'année précédente ou excéder un montant égal au loyer de base de l'année précédente plus 10 %. Clause d'exclusivité pour une clinique vétérinaire.
17	1XXX, du Tremblay, Longueuil (Confidentiel)	Clinique dentaire	4 238 pi²	4 944 \$	59 332 \$	14,00 \$	15,01 \$	29,01 \$	10 ans	2019-12-01	2029-11-30	Net/Net	Local étant situé au 2e étage d'un immeuble d'usage mixte (commerce et bureaux). Le loyer additionnel comprend la part proportionnelle des frais d'exploitation, des taxes foncières et des frais de gestion (15 %). Le loyer additionnel comprend aussi les frais d'énergie (+/- 2,50 \$/pi.ca.). Option de renouvellement : 2 x 5 ans.
18	1XXX, du Tremblay, Longueuil (Confidentiel)	Bureaux	2 810 pi²	3 723 \$	44 679 \$	15,90 \$	15,01 \$	30,91 \$	5 ans	2021-05-01	2026-04-30	Net/Net	Même immeuble que la référence précédente. Local étant situé au 2e étage. Loyer de base gradué de 0,30 \$ le pi.ca. annuellement.
19	26, boulevard Taschereau, Local 302-AB La Prairie	Bureaux	1 315 et 1 475	-	-	20,50 \$	11,00 \$	31,50 \$	-	-	-	Net/Net	À louer. Local étant situé au 3e étage d'un immeuble à bureaux de construction récente (2017-2018).

Provision pour vacance et mauvaises créances et revenu brut effectif (R.B.E.)

Considérant le type d'immeuble en cause, soit un immeuble commercial ou de type bureaux de service s'adressant à un propriétaire occupant ou à un nombre assez limité de locataires, le fait que l'immeuble fut conçu pour les besoins de l'occupants et que celui-ci occupe ce dernier depuis sa construction (28 ans), la taille du complexe pouvant accommoder une petite entreprise, la localisation du complexe sur une artère de transit majeur du secteur et se trouvant non loin des axes autoroutiers (15 et 30), la présence d'espaces de stationnement en nombre suffisant, sa visibilité, le fait qu'il n'y ait pas d'ascenseur dans le complexe et les divers éléments qui le caractérisent ainsi que le niveau actuel de la demande pour des espaces locatifs comparables, nous retenons un taux de vacance et mauvaises créances normalisé à long terme de 4,00 % du revenu brut potentiel généré par l'immeuble. Nous sommes toutefois d'avis que le taux d'inoccupation retenu est justifié dans le cadre d'une normalisation à long terme étant donné l'aspect propriétaire occupant de l'immeuble. Le même taux fut retenu pour la location du terrain à un tiers, présumant que les besoins seront présents pour ce dernier dans un horizon moyen-long terme.

La perte de revenu moyenne à prévoir dans le temps s'établit donc à **6 207 \$** par année. Le revenu brut effectif total de la propriété s'établit donc à **148 977 \$** par année, soit un taux de location effectif de 34,47 \$/pi² de superficie brute utilisable.

Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation sont ceux qui sont essentiels au maintien du revenu brut potentiel de l'immeuble et de sa concurrence locative. Ces frais d'exploitation incluent tous les frais nécessaires au bon fonctionnement des opérations de la propriété et incluent également des frais de gestion et une réserve structurale afin d'accumuler un fond de réserve pour remplacer certains éléments physiques dont la vie économique est inférieure à celle de l'immeuble.

Les frais d'exploitation ont été établis par consultation des divers organismes concernés, des différents documents fournis par le mandant, ou encore estimés en vertu des normes du marché pour ce type d'immeuble. Il est à noter qu'un état des résultats prévisionnels nous fut fourni dans cette étude. Nous avons également mis l'ensemble des données financières en parallèle avec celles de propriétés comparables.

Frais d'exploitation récupérables

Taxes municipales et taxe scolaire

Les différents montants de taxation nous proviennent de la ville de La Prairie et du Comité de gestion de la taxe scolaire. Nous avons retenu le montant réel nous ayant été fournis. Une distinction fut réalisée entre la portion des taxes récupérables auprès du locataire du terrain loué (1 649,91 \$) et la portion attribuable au bâtiment de 25 202,71 \$.

Assurances

Ce poste a été établi sur la base des indications issues du marché pour des immeubles comparables. Le montant retenu est le montant réel nous ayant été fournis de 4 641 \$, soit 1,07 \$/pi² de superficie brute utilisable de bâtiment, soit à un niveau en lien avec le marché. Ce montant considère uniquement la prime attribuable au bâtiment et non à son contenu.

Énergie

Cette dépense vise à couvrir les dépenses reliées au chauffage, à la climatisation et à la ventilation des différents espaces de l'immeuble. Les frais énergétiques (chauffage, climatisation, électricité) équivaut à 5 844 \$ soit environ 1,35 \$ le pi.ca. d'aire brute utilisable. Il s'agit du montant réel nous ayant été fourni.

Entretien, réparations, contrats, et entretien ménager

Ce poste vise à couvrir les dépenses d'entretien et de réparations courantes de l'immeuble, incluant les contrats de services (alarme, entretien des équipements CVAC, extermination et autres) et les réparations diverses. Nous retenons pour ce poste un montant normalisé de 3 242 \$, soit un taux de 0,75 \$ par pied carré de superficie brute utilisable de bâtiment.

Entretien ménager

Pour ce qui est de l'entretien ménager, nous avons retenu la dépense réelle nous ayant été fournie de 8 000 \$, laquelle fait référence au contrat attribué pour l'entretien de l'ensemble de l'espace locatif.

Déneigement et entretien paysager

Ce poste de dépenses couvre les diverses ententes de services pour le déneigement, l'épandage de sel en hiver et l'entretien paysager extérieur. Nous avons retenu le montant réel nous ayant été fourni de 9 318 \$ ou 2,16 \$ le pi.ca., lequel semble tout de même être de limite supérieure par rapport au marché.

Divers (sécurité, publicité, frais légaux)

Le montant que nous avons retenu pour ce poste, soit 1 500 \$, incorpore les frais reliés à la sécurité (système d'alarme) et les frais de publicité ou légaux. Le montant retenu équivaut à environ 1,00 % du revenu brut effectif.

Frais d'exploitation non-récupérables**Réserve structure et améliorations du site**

Il s'agit de dépenses "théoriques", lesquelles ne surviendront pas toujours dans la réalité. Selon les normes d'évaluation, elles doivent être considérées dans l'estimation du revenu net normalisé. Ce poste vise à l'accumulation d'un fonds pour couvrir les réparations d'ordre majeur portant sur des éléments dont la vie économique est plus courte que celle du bâtiment de même que pour la mise à niveau périodique des améliorations au sol.

Le montant retenu a été estimé selon un scénario à long terme, conformément aux normes du marché et compte tenu des caractéristiques de l'immeuble en cause. Un montant représentant 0,50 \$ par pied carré de superficie brute de bâtiment ou encore environ 1,45 % du revenu brut effectif a été retenu par rapport au type de bâtiment et à sa condition pour un montant annuel de 2 161 \$.

Frais d'administration

Ce poste est relatif aux frais d'administration et de gestion. Étant donné que l'immeuble est occupé par un propriétaire occupant, une dépense de 1,03 \$ le pi.ca. ou 3,00 % du revenu brut effectif, soit un montant de 4 469 \$, a été retenu comme étant représentatif du marché.

Total des frais d'exploitation

Nous estimons le montant total des frais d'exploitation annuels à **66 027 \$**, soit un taux unitaire de 15,28 \$ par pied carré de superficie brute utilisable ou encore 44,32 % du revenu brut effectif. Ce montant semble conforme aux standards observés sur le marché pour ce type de propriété, considérant de plus que les frais totaux inclut l'entretien ménager des locaux (1,85 \$ le pi.ca.). Du montant total des dépenses d'exploitation, un montant de l'ordre de 59 397 \$ est considérée comme récupérable.

Revenu net d'exploitation (R.N.E.)

Le revenu net d'exploitation potentiel (R.N.E.) de l'immeuble s'établit donc à **82 950 \$** par année, soit 19,19 \$/pi² de superficie brute utilisable de bâtiment. Vous trouverez à la page qui suit l'état des revenus et dépenses normalisé.

ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES NORMALISÉ

36, boulevard Taschereau, La Prairie

REVENUS	S.B.L.	\$/p.c.	% du R.B.P.	Revenus	Taux (\$/p.c.)
Loyer marchand - Bureau 36 Taschereau La Prairie	4 322	20,00 \$	55,70%	86 440 \$	
Récupération des taxes foncières et des frais d'exploitation	4 322	13,36 \$	37,21%	57 747 \$	
Loyer contractuel (bail commercial/ terrain loué)	-	-	6,02%	9 348 \$	
Loyer additionnel (bail commercial/ terrain loué)	-	-	1,06%	1 650 \$	
			100,00%		
REVENU BRUT POTENTIEL (R.B.P.)				155 185 \$	35,91 \$/pi.ca.
VACANCE ET MAUVAISES CRÉANCES					
		\$/p.c.	% du R.B.P.	Revenus	
Revenus locatifs globaux		1,44 \$	4,00%	6 207 \$	
		1,44 \$	4,00%	6 207 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF (R.B.E.)				148 977 \$	34,47 \$/pi.ca.
DÉPENSES D'EXPLOITATION					
	Montants	% du R.B.E.	\$/p.c.		
			4 322 pi.ca.		
Dépenses récupérables					
Taxes municipales et scolaire (2025) Portion terrain loué	1 650 \$	1,11%	0,38 \$		
Taxes municipales et scolaire (2025) Portion immeuble 36 Taschereau	25 203 \$	16,92%	5,83 \$		
Assurances (réelles)	4 641 \$	3,12%	1,07 \$		
Énergie (chauffage et électricité), réelles	5 844 \$	3,92%	1,35 \$		
Entretien, réparations et contrats	3 242 \$	2,18%	0,75 \$		
Déneigement et entretien paysager (réelles)	9 318 \$	6,25%	2,16 \$		
Entretien ménager	8 000 \$	5,37%	1,85 \$		
Frais divers (sécurité, publicité, frais légaux, etc.)	1 500 \$	1,01%	0,35 \$		
Sous-total	59 397 \$	39,87%	13,74 \$		
Dépenses non-récupérables					
Frais de gestion (administration)	4 469 \$	3,00%	1,03 \$		
Réserve-structure et améliorations du site	2 161 \$	1,45%	0,50 \$		
Sous-total	6 630 \$	4,45%	1,53 \$		
TOTAL DES DÉPENSES	66 027 \$	44,32%	15,28 \$		
REVENU NET D'EXPLOITATION (R.N.E.)				82 950 \$	19,19 \$/pi.ca.

Taux Global d'Actualisation et estimation de la valeur marchande actuelle

Après avoir établi le niveau de revenu net dégagé par le sujet, nous devons le mettre en relation avec un indice de taux global d'actualisation. Le T.G.A. correspond au taux composite qui incorpore implicitement un taux de rendement sur l'investissement et un taux qui doit permettre de récupérer l'investissement. L'utilisation du taux global d'actualisation permet d'actualiser en une indication de la valeur marchande une seule année de revenus stabilisés. Le choix du taux global d'actualisation approprié est effectué en considérant le type de propriété en cause, sa localisation, son âge, sa condition, ses différentes caractéristiques, le niveau actuel du marché de bureau en général et celui de ce secteur en particulier ainsi que le niveau de risque global attribuable à l'immeuble sujet.

Selon nos enquêtes et analyses sur les T.G.A. dérivés du marché, soit à partir de propriétés génératrices de revenus, nous avons constaté que les indices tirés du secteur d'activité de propriétés à vocation commerciale, bureau ou d'usage mixte (commercial-bureau) montraient en général des T.G.A. ajustés oscillant entre 5,05 % et 7,51%, pour une moyenne de 6,07 %. Notons que le tableau d'analyse des T.G.A. est présenté en annexe de ce rapport. Les T.G.A. les plus bas font référence à des immeubles bénéficiant généralement d'un fort potentiel d'augmentation des revenus ou d'une localisation supérieure ou encore d'aspect propriétaire occupant.

À notre avis, considérant l'ensemble des analyses et données disponibles sur le marché, le fait que l'immeuble s'adresse à un propriétaire occupant de par sa taille, la localisation de l'immeuble sur une artère de transit majeur de la ville de La Prairie et même de la Montérégie-Sud, l'accès rapide aux axes routiers majeurs tel que les autoroutes 15 et 30, la qualité de construction et des aménagements en place lesquels peuvent être attrayants pour un usage connexe dû moins en partie, le zonage permissif au niveau des usages commerciaux, ses attributs physiques, le faible taux d'implantation (9,82 %) permettant l'agrandissement du bâtiment principal et rendent le complexe dans son ensemble flexible, le fait que nous avons établi les revenus en fonction du marché, ainsi que le risque global relié à un investissement impliquant un complexe comme celui qui est à l'étude, nous sommes d'avis de retenir un T.G.A. de limite inférieure à **5,25 %** pour l'établissement de la valeur marchande actuelle de la propriété par la méthode du revenu.

La valeur marchande actuelle de la propriété s'établit donc ainsi :

<u>Revenu net</u>	:	<u>82 950 \$</u>	=	1 580 000 \$
Taux Global d'Actualisation		5,25 %		

Arrondie à 1 580 000 \$

MÉTHODE DE COMPARAISON

Introduction

Cette méthode vise à déterminer la valeur marchande d'un immeuble ou son prix de vente le plus probable en le comparant avec d'autres du même type qui ont fait l'objet de transactions récentes.

Cette méthode repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paiera pas plus cher pour une propriété que pour une autre offrant les mêmes services. Elles doivent être similaires et représenter des entités économiques semblables.

Analyse du marché

Suite aux démarches et enquêtes effectuées, huit (8) transactions d'immeubles comparables au sujet ont été retenues pour fins d'analyse, lesquels ont été transigés au cours de la période allant du mois d'avril 2023 au mois de janvier 2025 (voir tableau d'analyse paritaire aux pages 51 et 52). Les transactions retenues sont celles possédant un degré de comparaison suffisant pour permettre d'obtenir une bonne indication de la valeur marchande actuelle de la propriété sujet.

Application

Les transactions retenues impliquent des bâtiments commerciaux ou de type bureau de service, étant situés dans le secteur de la Montérégie (Brossard, La Prairie, Beloeil, Longueuil et Vaudreuil-Dorion). Les immeubles retenus font généralement référence à des édifices destinés à un propriétaire occupant ou à un nombre assez restreint de locataires. Ces bâtiments constituent pour la plupart des constructions présentant un âge apparent similaire à celui du sujet, mais tout de même plus âgé que le sujet en âge effectif. Les superficies brutes utilisables incorporant le niveau demi sous-sol de ces différents comparables varient entre 2 076 et 9 985 pieds carrés. Les prix de vente observés varient quant à eux entre 715 000 \$ et 2 800 000 \$, pour des taux globaux avant ajustement (terrain, bâtiment et aménagements au sol) variant entre 245,37 \$ et 366,88 \$ par pied carré de bâtiment, avec une moyenne de 309,26 \$ le pied carré.

Chaque transaction est présentée afin de pouvoir apprécier la comparabilité des propriétés vendues par rapport à la propriété à l'étude. Parmi les caractéristiques qui influencent le prix payé, mentionnons la localisation des immeubles, la dimension des bâtisses et leur configuration, la qualité des espaces aménagés, le ratio terrain/bâtiment, la qualité de construction, les services disponibles sur place, le site, les conditions de vente, les locataires en place et la teneur des baux en place, le rendement économique et autres.

N'ayant pas suffisamment de données économiques sur celles-ci, nous avons établi la valeur selon la méthode résiduaire au bâtiment. Les taux résiduaire ont été établis en fonction de la superficie brute utilisable.

Nous avons estimé la valeur marchande individuelle des emplacements des immeubles comparables afin d'établir la valeur marchande résiduaire aux bâtiments, et ce, afin de connaître le prix payé pour les bâtiments et leurs améliorations au sol. Cette méthode permet de tenir compte de la localisation particulière de chacun des immeubles impliqués ainsi que de leur superficie de terrain respective. Après isolement des valeurs de terrain, les taux résiduaire aux bâtiments (non ajustés) varient entre 102,92 \$/pi.ca. et 187,68 \$/pi.ca., avec une moyenne de 145,23 \$/pi.ca.

Dans un deuxième temps, nous avons effectué des ajustements pour tenir compte de différentes caractéristiques comme l'âge de l'immeuble, leur superficie, leur aménagement au sol qui se doit d'être rétribué, la qualité et les caractéristiques du bâtiment, les conditions de vente, la présence d'un sous-sol ou demi sous-sol, un ajustement temps de 5,00 %, la fonctionnalité et son attrait, sa localisation, etc. Après ajustements, les taux ajustés (au pi.ca. hors sol) obtenus varient entre 144,15 \$ et 159,45 \$ le pi.ca., avec une moyenne de 152,43 \$/pi.ca.

Les transactions retenues constituent nos meilleurs points de comparaison pour établir la valeur marchande actuelle de l'immeuble sujet. Après pondération et appréciation des résultats obtenus, nous sommes d'avis que la valeur de l'immeuble sujet se situe dans la moyenne des indications recueillies sur le marché. Par conséquent, nous établissons sa valeur en vertu du taux résiduaire de **150,00 \$ le pi.ca. sur la superficie brute utilisable du complexe**, auquel on ajoute la valeur du terrain que nous avons déjà établie en fonction d'un taux unitaire de 45,00 \$ le pi.ca. La valeur marchande actuelle de la propriété par la méthode de comparaison s'établit donc ainsi :

Terrain (voir section valeur marchande du terrain à la page 32)	=	989 955 \$
Bâtiment : 4 322 pieds carrés à 150,00 \$ le pi.ca.	=	<u>648 300 \$</u>
Valeur marchande actuelle indiquée pour la propriété	=	1 638 255 \$

Arrondie à 1 640 000 \$

Note : La valeur marchande actuelle obtenue par la méthode de comparaison correspond à un taux unitaire global (bâtiment et améliorations au sol + terrain) de 379,45 \$ le pied carré de superficie brute utilisable. Le taux est à la limite supérieur du marché et s'explique par le faible taux d'implantation au sol (9,82 %) et le pourcentage important de la valeur attribuable au terrain.

TABLEAU DE VENTES DE PROPRIÉTÉS COMPARABLES

DESCRIPTION	VENTE #1	VENTE #2	VENTE #3	VENTE #4	SUJET
					
Adresse	5970-5976	388	1700	756	36
Rue	Grande-Allée	Saint-Charles	Provencher	Laurier	Taschereau
Ville	Longueuil	Vaudreuil-Dorion	Brossard	Beloeil	La Prairie
Secteur	Saint-Hubert				
Année de construction réelle	1987	1972	1972	1979-2001	1997
Année de construction / âge apparent	1995	1995	2000	2000	2000
Date de vente	2023-04-27	2024-03-11	2024-04-03	2024-07-04	
Prix de vente	2 450 000 \$	860 000 \$	2 800 000 \$	1 350 000 \$	
Superficie du terrain	30 948 pi²	24 610 pi²	20 150 pi²	20 248 pi²	21 999 pi²
Superficie du bâtiment au sol	9 985 pi²	1 189 pi²	4 754 pi²	4 212 pi²	2 161 pi²
Superficie brute utilisable	9 985 pi²	2 378 pi²	8 477 pi²	4 888 pi²	4 322 pi²
Type	Commercial/bureau	Bureau	Bureau	Bureau	Bureau
Étage	1	1 + sous-sol	1 et 2 + sous-sol	1 + sous-sol	1 + demi sous-sol
Évaluation foncière	1 096 800 \$	708 200 \$	1 055 700 \$	866 000 \$	1 366 500 \$
Ration évaluation / prix de vente	2,23	1,21	2,65	1,56	
Ratio terrain / bâtiment (au sol)	32,26%	4,83%	23,59%	20,80%	9,82%
Type de vendeur	Compagnie	Compagnie	Compagnie	Compagnie	
Remarques	Immeuble commercial d'un étage occupé par des bureaux professionnels. Le vendeur libérerait une portion importante de la superficie lors de la vente. Membrane élastomère. Artère commerciale secondaire.	Ancienne maison unifamiliale convertie en immeuble à bureaux de type propriétaire occupant. Espace de stationnement au pourtour de l'immeuble. Présence d'un niveau sous-sol complètement aménagé. Garage détaché de 2 espaces sur le site.	Présence d'un niveau sous-sol de 2500 pi.ca. Vendu complètement vacant. 36 espaces de stationnement extérieur. Proximité du REM et du Mail Champlain, soit au cœur du secteur Panama.	Immeuble à bureaux de type propriétaire occupant agrandis en 2001. 25 espaces de stationnement. Présence d'un niveau sous-sol partiel de 676 pi.ca. servant d'entreposage.	Entresol appréciable (1er niveau).
INDICATEURS					
Prix de vente	2 450 000 \$	860 000 \$	2 800 000 \$	1 350 000 \$	moyenne
Prix de vente unitaire du bâtiment (pi.ca.)	245,37 \$	361,65 \$	330,31 \$	276,19 \$	309,26 \$
Valeur unitaire du terrain (au pi.ca.)	40,00 \$	25,00 \$	60,00 \$	30,00 \$	
Valeur globale du terrain	1 237 920 \$	615 250 \$	1 209 000 \$	607 440 \$	
Valeur résiduaire au bâtiment	1 212 080 \$	244 750 \$	1 591 000 \$	742 560 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment (au pi.ca.)	121,39 \$	102,92 \$	187,68 \$	151,91 \$	145,23 \$
Ajustements:					
Aménagement au sol	-2 889 \$	-10 263 \$	13 812 \$	11 892 \$	
Superficie		-12 238 \$			
Portion en sous-sol	-121 208 \$		-79 550 \$	-55 692 \$	
Localisation		24 475 \$	-238 650 \$	37 128 \$	
Âge / Condition	121 208 \$	24 475 \$	0 \$	0 \$	
Fonctionnalité / Attrait / Spécificité	60 604 \$	24 475 \$	-79 550 \$	-37 128 \$	
Temps, conditions de vente (5,00%)	241 308 \$	47 123 \$	144 603 \$	52 705 \$	
Indicateurs ajustés:					
Valeur résiduaire au bâtiment ajustée	1 511 103 \$	342 798 \$	1 351 665 \$	751 465 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment ajusté (pi.ca.)	151,34 \$	144,15 \$	159,45 \$	153,74 \$	152,43 \$

TABLEAU DE VENTES DE PROPRIÉTÉS COMPARABLES

DESCRIPTION	VENTE #5	VENTE #6	VENTE #7	VENTE #8	SUJET
					
Adresse	1130	245	1005	75	36
Rue	Victoria	Yvon-L-Heureux Nord	Saint-Jean	Jeanotte	Taschereau
Ville	Longueuil	Beloeil	La Prairie	Beloeil	La Prairie
Secteur	Le-Vieux-Longueuil				
Année de construction réelle	1971	1977	1971	1975	1997
Année de construction/âge apparent	2005	2005	2000	2000	2000
Date de vente	2024-07-10	2024-11-28	2024-12-23	2025-01-31	
Prix de vente	1 050 000 \$	1 400 000 \$	715 000 \$	895 000 \$	
Superficie du terrain	6 146 pi²	24 474 pi²	9 100 pi²	12 696 pi²	21 999 pi²
Superficie du bâtiment au sol	1 567 pi²	3 240 pi²	1 038 pi²	1 125 pi²	2 161 pi²
Superficie brute utilisable	3 696 pi²	3 816 pi²	2 076 pi²	3 375 pi²	4 322 pi²
Type	Bureau	Bureaux	Commercial	Bureau	Bureau
Étage	1 + sous-sol	1 + sous-sol	1 + sous-sol	2 + sous-sol	1 + demi sous-sol
Évaluation foncière	498 400 \$	799 500 \$	462 900 \$	554 900 \$	1 366 500 \$
Ration évaluation / prix de vente	2,11	1,75	1,54	1,61	
Ratio terrain/bâtiment (au sol)	25,50%	13,24%	11,41%	8,86%	9,82%
Type de vendeur	Compagnie	Compagnie	Compagnie	Compagnie	
Remarques	Immeuble à bureaux de type propriétaire occupant. 10 espaces de stationnement. Présence d'un niveau sous-sol partiel de 935 pi.ca. complètement aménagé. Présence de différents paliers dans l'immeuble. Améliorations intérieures rafraîchies.	. Le complexe abrite un local de bureaux et 1 local utilisé comme guichet automatique par la Caisse Desjardins. Environ 31 espaces de stationnement. Sous-sol partiel de 575 pi.ca. servant d'entreposage. Espace rénové en 2014.	Anciennement occupée par un restaurant et vendu vacant. Façade et élévation rénovée en 2024. 16 espaces de stationnement extérieur.	Ancienne maison unifamiliale convertie en immeuble à bureaux de type propriétaire occupant. Espace de stationnement au pourtour de l'immeuble. Présence d'un niveau sous-sol complètement aménagé.	Entresol appréciable (1er niveau).
INDICATEURS					
Prix de vente	1 050 000 \$	1 400 000 \$	715 000 \$	895 000 \$	moyenne
Prix de vente unitaire du bâtiment (pi.ca.)	284,09 \$	366,88 \$	344,41 \$	265,19 \$	309,26 \$
Valeur unitaire du terrain (au pi.ca.)	85,00 \$	30,00 \$	45,00 \$	35,00 \$	
Valeur globale du terrain	522 410 \$	734 220 \$	409 500 \$	444 360 \$	
Valeur résiduaire au bâtiment	527 590 \$	665 780 \$	305 500 \$	450 640 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment (au pi.ca.)	142,75 \$	174,47 \$	147,16 \$	133,52 \$	145,23 \$
Ajustements:					
Aménagement au sol	46 263 \$	-3 702 \$	35 814 \$	25 287 \$	
Superficie			-15 275 \$	-22 532 \$	
Portion en sous-sol	-39 569 \$	-49 934 \$			
Localisation		33 289 \$		22 532 \$	
Âge/Condition	-52 759 \$	-66 578 \$	0 \$	0 \$	
Fonctionnalité / Attrait / Spécificité	52 759 \$	-33 289 \$	-15 275 \$	22 532 \$	
Temps, conditions de vente (5,00%)	40 130 \$	26 466 \$	11 068 \$	9 073 \$	
Indicateurs ajustés:					
Valeur résiduaire au bâtiment ajustée	574 414 \$	572 032 \$	321 832 \$	507 532 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment ajusté (pi.ca.)	155,42 \$	149,90 \$	155,02 \$	150,38 \$	152,43 \$

ANALYSE DE LA VALEUR MARCHANDE POTENTIELLE

Tel qu'indiqué à maintes reprises dans ce rapport d'expertise, l'immeuble sujet sera sous peu présumément agrandi d'une surface de $\pm 2\,554$ pi.ca., soit $1\,277$ pi.ca. au niveaux rez-de-chaussée et $1\,277$ pi.ca. au niveau demi sous-sol vers l'arrière par rapport au bâtiment actuel. La valeur marchande potentielle ou prospective prend en considération l'agrandissement projeté aux niveaux rez-de-chaussée et sous-sol, lequel sera entièrement occupée par son propriétaire actuel, l'association des Professeurs de Lignery.

En fonction des informations divulgués par le mandant, nous avons effectué les trois méthodes d'évaluation précédemment utilisées afin d'émettre une opinion de valeur marchande potentielle ou prospective en fonction des informations divulguées après agrandissement et incluant les travaux planifiés de reconfiguration et de rénovation (ajout d'un monte-personne, nouvelle fournaise) et les aménagements au sol tel que décrits à la section notes de l'évaluateur. Il est évident que l'ajout d'un monte-personne rend l'immeuble plus flexible.

Vous trouverez ci-bas un résumé des trois méthodes utilisées :

MÉTHODE DU COÛT (AVEC L'AGRANDISSEMENT)

Nous avons retenu la valeur du terrain tel qu'établie dans la section précédente. Pour ce qui est des aménagements au sol, ceux-ci ont été revu à environ $8,00$ \$ le pi.ca. (excluant l'emprise au sol du bâtiment), soit l'équivalent de $150\,000$ \$.

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment fut estimé en se référant au manuel de coûts de Marshall & Swift de la section « Calculator Cost ». Les coûts unitaires retrouvés dans ce volume de références sont ajustés selon un indice pour refléter les coûts de construction actuels dans la région. En fonction de sa catégorie, de sa classe de construction et de ses particularités, nous estimons le coût de remplacement à neuf du bâtiment à $1\,453\,266$ \$, soit $211,35$ \$ par pied carré de superficie brute utilisable ($6\,876$ pieds carrés), excluant les taxes (TPS et TVQ).

Au niveau des dépréciations, nous avons ajusté ceux-ci en prenant pour acquis qu'une portion du complexe sera entièrement neuf et que l'âge apparent du complexe diminuera. Nous sommes d'avis de retenir une dépréciation physique globale pondérée d'environ $15,0\%$, considérant la maintenance adéquate des lieux de la section originale. Le montant de dépréciation physique équivaut à un montant de $217\,990$ \$. De plus, nous établissons la durée de vie économique restante du complexe à plus de 40 ans après complétion des travaux. Aucune autre dépréciation fonctionnelle ou économique n'est jugée applicable pour le sujet pour les mêmes raisons que ceux énumérés à la méthode du coût de la présente analyse.

RÉSUMÉ DES VALEURS POTENTIELLES

Valeur du terrain (arrondie)	:	989 955 \$
Valeur contributive des aménagements au terrain	:	150 000 \$
Coût de remplacement à neuf du bâtiment	:	1 453 266 \$
Moins - Dépréciation physique (15 %)	:	(217 990 \$)
Moins - Dépréciation fonctionnelle (0 %)	:	<u>(0 \$)</u>
Sous-total		1 235 276 \$
Moins - Dépréciation économique (0 %)	:	<u>(0 \$)</u>
Coût de remplacement déprécié du bâtiment	:	<u>1 235 276 \$</u>
Indication de valeur marchande actuelle selon la méthode du coût	:	2 375 231 \$

Arrondie à 2 375 000 \$

MÉTHODE DU REVENU AVEC L'AGRANDISSEMENT

Pour l'établissement du revenu potentiel, c'est à dire après rénovations et agrandissement, nous avons utilisé les mêmes indicateurs du marché. Nous avons retenu un taux de l'ordre de 21,00 \$ le pi.ca. sur une base Net/Net au bailleur applicable à l'entièreté de la superficie brute utilisable. Ainsi, en fonction de la superficie brute locative de l'immeuble sujet, nous estimons que le revenu total pouvant être généré par l'immeuble sous expertise s'établit à 237 986 \$, soit 144 396 \$ pour le loyer de base, 82 593 \$ pour le loyer additionnel relié au bâtiment et de 10 998 \$ pour le loyer de base et additionnel de la parcelle de terrain loué.

Provision pour vacance et mauvaises créances et revenu brut effectif :

La perte de revenu moyenne à prévoir dans le temps s'établit donc à **9 519 \$** par année. Le revenu brut effectif total de la propriété s'établit donc à **228 467 \$** par année, soit un taux de location effectif de 33,23 \$/pi² de superficie brute utilisable.

Frais d'exploitation :

Les frais d'exploitation ont été établis par consultation des divers organismes concernés ou estimés en vertu des normes du marché pour ce type d'immeuble. Nous estimons le montant total des frais d'exploitation annuels à 94 535 \$, soit un taux unitaire de 13,75 \$ le pied carré de superficie brute utilisable. Ce montant inclut les frais d'énergie et d'entretien ménager. Pour les fins de calculs, le montant des taxes municipales et scolaire a été estimé en vertu d'une nouvelle évaluation municipale. Cette valeur a été calculée de manière à refléter la valeur marchande réelle de la propriété en juillet 2021 qui est à son tour ajustée en fonction de la base d'imposition reflétée par le marché. La base d'imposition est estimée en fonction de la valeur de terrain déposée au rôle plus le coût désindexé de la construction et de des aménagements au sol. Pour estimer le montant des taxes, la base d'imposition étalée a donc été ajustée à 2 000 000 \$ pour l'année en cours. Le montant des taxes municipales et scolaire équivaut à un montant de 38 927,40 \$.

Tel que mentionné, en vertu des conditions de location retenues (Bail Net Net), tous les frais d'exploitation de l'immeuble sont récupérables ou assumés directement par le locataire, à l'exception de la réserve pour éléments structuraux et améliorations du site et les frais d'administration. Nous retenons, pour ces postes, un montant de 10 292 \$ par année, soit 4,50 % du revenu brut effectif. En vertu des conditions locatives et tel qu'indiqué précédemment, le montant des frais récupérables s'établit à 84 243 \$ et le revenu brut total de la propriété à 237 986 \$ par année, après récupérations et incluant la parcelle du terrain loué, ce qui représente en l'occurrence un taux unitaire brut de 34,61 \$ le pi.ca. de superficie brute utilisable.

Revenu net d'exploitation :

Compte tenu des conditions locatives présentées ci-dessus, le revenu net de l'immeuble s'établit donc finalement à 133 932 \$ par année ou 19,48 \$ le pied carré de superficie brute utilisable.

MÉTHODE DU REVENU « POTENTIEL »**ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES NORMALISÉ**
36, boulevard Taschereau, La Prairie

REVENUS	S.B.L.	\$/p.c.	% du R.B.P.	Revenus	Taux (\$/p.c.)
Loyer marchand - Bureau 36 Taschereau La Prairie	6 876	21,00 \$	60,67%	144 396 \$	
Récupération des taxes foncières et des frais d'exploitation	6 876	12,01 \$	34,70%	82 593 \$	
Loyer contractuel (bail commercial/ terrain loué)	-	-	3,93%	9 348 \$	
Loyer additionnel (bail commercial/ terrain loué)	-	-	0,69%	1 650 \$	
			100,00%		
REVENU BRUT POTENTIEL (R.B.P.)				237 986 \$	34,61 \$/pi.ca.
VACANCE ET MAUVAISES CRÉANCES		\$/p.c.	% du R.B.P.	Revenus	
Revenus locatifs globaux		1,38 \$	4,00%	9 519 \$	
		1,38 \$	4,00%	9 519 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF (R.B.E.)				228 467 \$	33,23 \$/pi.ca.
DÉPENSES D'EXPLOITATION	Montants	% du R.B.E.	\$/p.c.		
			6 876 pi.ca.		
Dépenses récupérables					
Taxes municipales et scolaire (2025) Portion terrain loué	1 650 \$	0,72%	0,24 \$		
Taxes municipales et scolaire (2025) Portion immeuble 36 Taschereau	37 195 \$	16,28%	5,41 \$		
Assurances (normalisés)	7 357 \$	3,22%	1,07 \$		
Énergie (chauffage et électricité), réelles	9 283 \$	4,06%	1,35 \$		
Entretien, réparations et contrats	5 157 \$	2,26%	0,75 \$		
Déneigement et entretien paysager (réelles)	9 318 \$	4,08%	1,36 \$		
Entretien ménager	12 033 \$	5,27%	1,75 \$		
Frais divers (sécurité, publicité, frais légaux, etc.)	2 250 \$	0,98%	0,33 \$		
Sous-total	84 243 \$	36,87%	12,25 \$		
Dépenses non-récupérables					
Frais de gestion (administration)	6 854 \$	3,00%	1,00 \$		
Réserve-structure et améliorations du site	3 438 \$	1,50%	0,50 \$		
Sous-total	10 292 \$	4,50%	1,50 \$		
TOTAL DES DÉPENSES	94 535 \$	41,38%	13,75 \$		
REVENU NET D'EXPLOITATION (R.N.E.)				133 932 \$	19,48 \$/pi.ca.

Taux Global d'Actualisation et estimation de la valeur marchande potentielle

Après avoir établi le niveau de revenu net dégagé par le sujet, nous devons le mettre en relation avec un indice de taux global d'actualisation. Le T.G.A. correspond au taux composite qui incorpore implicitement un taux de rendement sur l'investissement et un taux qui doit permettre de récupérer l'investissement. L'utilisation du taux global d'actualisation permet d'actualiser en une indication de la valeur marchande une seule année de revenus stabilisés. Le choix du taux global d'actualisation approprié est effectué en considérant le type de propriété en cause, sa localisation, son âge, sa condition, ses différentes caractéristiques, le niveau actuel du marché de bureau / commercial de service en général et celui de ce secteur en particulier ainsi que le niveau de risque global attribuable à l'immeuble sujet.

Selon nos enquêtes et analyses sur les T.G.A. dérivés du marché, soit à partir de propriétés génératrices de revenus, nous avons constaté que les indices tirés du secteur d'activité de propriétés à vocation commerciale, bureau ou d'usage mixte (commercial-bureau) montraient en général des T.G.A. ajustés oscillant entre 5,05 % et 7,51%, pour une moyenne de 6,07 %. Notons que le tableau d'analyse des T.G.A. est présentée en annexe de ce rapport. Les T.G.A. les plus bas font référence à des immeubles bénéficiant généralement d'un fort potentiel d'augmentation des revenus ou d'une localisation supérieure.

Nous retiendrons dans cette deuxième portion de notre analyse, un T.G.A. plus haut, soit de l'ordre de 5,50 %, considérant que le potentiel d'agrandissement est désormais réalisé et la taille du complexe qui peut convenir à un propriétaire occupant ou plus qu'un occupant.

La valeur marchande potentielle ou prospective de la propriété par la méthode du revenu s'établit donc ainsi ;

<u>Revenu net</u>	<u>133 932 \$</u>	=	2 435 132 \$
Taux Global d'Actualisation	5,50 %		
	<u>Arrondie à 2 435 0000 \$</u>		

MÉTHODE DE COMPARAISON POTENTIELLE

Nous avons retenu les mêmes transactions qu'à la méthode de comparaison considérant l'état actuel de l'immeuble.

Nous avons effectué des ajustements pour tenir compte de différentes caractéristiques comme l'âge de l'immeuble, leur superficie, leur aménagement au sol qui se doit d'être rétribué, la qualité et les caractéristiques du bâtiment, les conditions de vente, la présence d'un sous-sol ou demi sous-sol, un ajustement temps de 5,00 %, la fonctionnalité et son attrait, sa localisation, etc. Après ajustements, les taux ajustés (au pi.ca. hors sol) obtenus varient entre 184,63 \$ et 235,17 \$ le pi.ca., avec une moyenne de 209,83 \$/pi.ca.

Les transactions retenues constituent nos meilleurs points de comparaison pour établir la valeur marchande actuelle de l'immeuble sujet. Après pondération et appréciation des résultats obtenus, nous sommes d'avis que la valeur potentielle ou prospective de l'immeuble sujet se situe dans la moyenne des indications recueillies sur le marché. Par conséquent, nous établissons sa valeur en vertu du taux résiduaire de 210,00 \$ le pi.ca. sur la superficie brute utilisable du complexe, auquel on ajoute la valeur du terrain que nous avons déjà établie en fonction d'un taux unitaire de 45,00 \$ le pi.ca. La valeur marchande actuelle de la propriété par la méthode de comparaison s'établit donc ainsi :

Terrain (voir section valeur marchande du terrain à la page 32)	=	989 955 \$
Bâtiment : 6 876 pieds carrés à 210,00 \$ le pi.ca.	=	1 443 960 \$
Valeur marchande actuelle indiquée pour la propriété	=	2 433 915 \$

Arrondie à 2 435 0000 \$

Note : La valeur marchande potentielle ou prospective obtenue par la méthode de comparaison correspond à un taux unitaire global (bâtiment et améliorations au sol + terrain) de 354,13 \$ le pied carré de superficie brute utilisable. Le taux qui est à la limite supérieure du marché s'explique par le faible taux d'implantation au sol (15,63 %) lequel demeure peu élevé et le pourcentage important de la valeur attribuable au terrain.

TABLEAU DE VENTES DE PROPRIÉTÉS COMPARABLES

DESCRIPTION	VENTE #1	VENTE #2	VENTE #3	VENTE #4	SUJET
					
Adresse	5970-5976	388	1700	756	36
Rue	Grande-Allée	Saint-Charles	Provencher	Laurier	Taschereau
Ville	Longueuil	Vaudreuil-Dorion	Brossard	Beloeil	La Prairie
Secteur	Saint-Hubert				
Année de construction réelle	1987	1972	1972	1979-2001	1997
Année de construction/âge apparent	1995	1995	2000	2000	2010
Date de vente	2023-04-27	2024-03-11	2024-04-03	2024-07-04	
Prix de vente	2 450 000 \$	860 000 \$	2 800 000 \$	1 350 000 \$	
Superficie du terrain	30 948 pi²	24 610 pi²	20 150 pi²	20 248 pi²	21 999 pi²
Superficie du bâtiment au sol	9 985 pi²	1 189 pi²	4 754 pi²	4 212 pi²	3 438 pi²
Superficie brute utilisable	9 985 pi²	2 378 pi²	8 477 pi²	4 888 pi²	6 876 pi²
Type	Commercial/bureau	Bureau	Bureau	Bureau	Bureau
Étage	1	1 + sous-sol	1 et 2 + sous-sol	1 + sous-sol	1 + demi sous-sol
Évaluation foncière	1 096 800 \$	708 200 \$	1 055 700 \$	866 000 \$	-
Ration évaluation / prix de vente	2,23	1,21	2,65	1,56	
Ratio terrain/bâtiment (au sol)	32,26%	4,83%	23,59%	20,80%	15,63%
Type de vendeur	Compagnie	Compagnie	Compagnie	Compagnie	
Remarques	Immeuble commercial d'un étage occupé par des bureaux professionnels. Le vendeur libérera une portion importante de la superficie lors de la vente. Membrane élastomère. Artère commerciale secondaire.	Ancienne maison unifamiliale convertie en immeuble à bureaux de type propriétaire occupant. Espace de stationnement au pourtour de l'immeuble. Présence d'un niveau sous-sol complètement aménagé. Garage détaché de 2 espaces sur le site.	Présence d'un niveau sous-sol de 2500 pi.ca. Vendu complètement vacant. 36 espaces de stationnement extérieur. Proximité du REM et du Mail Champlain, soit au cœur du secteur Panama.	Immeuble à bureaux de type propriétaire occupant agrandis en 2001. 25 espaces de stationnement. Présence d'un niveau sous-sol partiel de 676 pi.ca. servant d'entrepôt.	Entresol appréciable (1er niveau).
INDICATEURS					
Prix de vente	2 450 000 \$	860 000 \$	2 800 000 \$	1 350 000 \$	moyenne
Prix de vente unitaire du bâtiment (pi.ca.)	245,37 \$	361,65 \$	330,31 \$	276,19 \$	309,26 \$
Valeur unitaire du terrain (au pi.ca.)	40,00 \$	25,00 \$	60,00 \$	30,00 \$	
Valeur globale du terrain	1 237 920 \$	615 250 \$	1 209 000 \$	607 440 \$	
Valeur résiduaire au bâtiment	1 212 080 \$	244 750 \$	1 591 000 \$	742 560 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment (au pi.ca.)	121,39 \$	102,92 \$	187,68 \$	151,91 \$	145,23 \$
Ajustements:					
Aménagement au sol	87 111 \$	79 737 \$	103 812 \$	101 892 \$	
Superficie		-12 238 \$			
Portion en sous-sol	-121 208 \$		-79 550 \$	-55 692 \$	
Localisation		24 475 \$	-238 650 \$	37 128 \$	
Âge / Condition	363 624 \$	73 425 \$	318 200 \$	148 512 \$	
Fonctionnalité / Attrait / Spécificité	60 604 \$	24 475 \$			
Temps, conditions de vente (5,00%)	241 308 \$	47 123 \$	144 603 \$	52 705 \$	
Indicateurs ajustés:					
Valeur résiduaire au bâtiment ajustée	1 843 519 \$	481 748 \$	1 839 415 \$	1 027 105 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment ajusté (pi.ca.)	184,63 \$	202,59 \$	216,99 \$	210,13 \$	209,83 \$

TABLEAU DE VENTES DE PROPRIÉTÉS COMPARABLES

DESCRIPTION	VENTE #5	VENTE #6	VENTE #7	VENTE #8	SUJET
					
Adresse	1130	245	1005	75	36
Rue	Victoria	Yvon-L'Heureux Nord	Saint-Jean	Jeanotte	Taschereau
Ville	Longueuil	Beloeil	La Prairie	Beloeil	La Prairie
Secteur	Le-Vieux-Longueuil				
Année de construction réelle	1971	1977	1971	1975	1997
Année de construction / âge apparent	2005	2005	2000	2000	2010
Date de vente	2024-07-10	2024-11-28	2024-12-23	2025-01-31	
Prix de vente	1 050 000 \$	1 400 000 \$	715 000 \$	895 000 \$	
Superficie du terrain	6 146 pi²	24 474 pi²	9 100 pi²	12 696 pi²	21 999 pi²
Superficie du bâtiment au sol	1 567 pi²	3 240 pi²	1 038 pi²	1 125 pi²	3 438 pi²
Superficie brute utilisable	3 696 pi²	3 816 pi²	2 076 pi²	3 375 pi²	6 876 pi²
Type	Bureau	Bureaux	Commercial	Bureau	Bureau
Étage	1 + sous-sol	1 + sous-sol	1 + sous-sol	2 + sous-sol	1 + demi sous-sol
Évaluation foncière	498 400 \$	799 500 \$	462 900 \$	554 900 \$	-
Ration évaluation / prix de vente	2,11	1,75	1,54	1,61	
Ratio terrain / bâtiment (au sol)	25,50%	13,24%	11,41%	8,86%	15,63%
Type de vendeur	Compagnie	Compagnie	Compagnie	Compagnie	
Remarques	Immeuble à bureaux de type propriétaire occupant. 10 espaces de stationnement. Présence d'un niveau sous-sol partiel de 935 pi.ca.	. Le complexe abrite un local de bureaux et 1 local utilisé comme guichet automatique par la Caisse Desjardins.. Environ 31 espaces de stationnement. Sous-sol partiel de 575 pi.ca. servant d'entreposage. Espace rénové en 2014.	Anciennement occupée par un restaurant et vendu vacant. Façade et élévation rénovée en 2024. 16 espaces de stationnement extérieur.	Ancienne maison unifamiliale convertie en immeuble à bureaux de type propriétaire occupant. Espace de stationnement au pourtour de l'immeuble. Présence d'un niveau sous-sol complètement aménagé.	Entresol appréciable (1er niveau).
INDICATEURS					
Prix de vente	1 050 000 \$	1 400 000 \$	715 000 \$	895 000 \$	moyenne
Prix de vente unitaire du bâtiment (pi.ca.)	284,09 \$	366,88 \$	344,41 \$	265,19 \$	309,26 \$
Valeur unitaire du terrain (au pi.ca.)	85,00 \$	30,00 \$	45,00 \$	35,00 \$	
Valeur globale du terrain	522 410 \$	734 220 \$	409 500 \$	444 360 \$	
Valeur résiduaire au bâtiment	527 590 \$	665 780 \$	305 500 \$	450 640 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment (au pi.ca.)	142,75 \$	174,47 \$	147,16 \$	133,52 \$	145,23 \$
Ajustements:					
Aménagement au sol	136 263 \$	86 298 \$	125 814 \$	115 287 \$	
Superficie			-15 275 \$	-22 532 \$	
Portion en sous-sol	-39 569 \$	-49 934 \$			
Localisation		33 289 \$		22 532 \$	
Âge / Condition	52 759 \$	66 578 \$	61 100 \$	90 128 \$	
Fonctionnalité / Attrait / Spécificité	52 759 \$			22 532 \$	
Temps, conditions de vente (5,00%)	40 130 \$	26 466 \$	11 068 \$	9 073 \$	
Indicateurs ajustés:					
Valeur résiduaire au bâtiment ajustée	769 932 \$	828 477 \$	488 207 \$	687 660 \$	moyenne
Taux résiduaire au bâtiment ajusté (pi.ca.)	208,31 \$	217,11 \$	235,17 \$	203,75 \$	209,83 \$

CORRÉLATION

L'application des méthodes d'évaluation retenues nous procure les indications suivantes :

INDICATIONS DE VALEURS

		<u>Actuelle</u>	<u>Potentielle</u>
<u>MÉTHODE DU COÛT</u>	:	1 640 000 \$	2 375 000 \$
<u>MÉTHODE DU REVENU</u>	:	1 580 000 \$	2 435 000 \$
<u>MÉTHODE DE COMPARAISON</u>	:	1 640 000 \$	2 435 000 \$
<u>VALEUR MARCHANDE ACTUELLE</u>	:	1 625 000 \$ (1)	
<u>VALEUR MARCHANDE POTENTIELLE</u>	:		2 435 000 \$ (1)

La **méthode du coût** peut nous fournir une indication de la valeur marchande de la propriété. Elle demeure pertinente lorsqu'il s'agit d'immeubles à caractère spécifique et/ou de construction récente. Cette méthode nous semble toutefois moins pertinente dans un contexte de valeur marchande. Cela est dû principalement à la difficulté de quantifier avec précision les différentes dépréciations imputables à l'immeuble.

La **méthode du revenu** nous fournit une indication pouvant être significative pour la propriété à l'étude en fonction de la configuration actuelle des lieux et des usages projetés. Cette méthode est souvent privilégiée par les investisseurs immobiliers parce qu'elle est établie en considération du potentiel économique réel de la propriété.

Pour sa part, la **méthode de comparaison** nous fournit une bonne indication de la valeur marchande de la propriété sujet car elle se veut le reflet du comportement normal d'un acheteur avisé sur le marché. Elle est d'autant plus pertinente que la propriété sujet s'adresse davantage à un propriétaire occupant ou un nombre restreint de locataires. Les ventes comparables retenues sont toutes des immeubles d'usage bureaux ou mixte, mais de conception physique et de localisation variées. Toutefois, cette approche fait abstraction des caractéristiques économiques propres au sujet.

Suite à l'inspection des lieux, aux démarches, enquêtes et analyses effectuées, nous sommes d'avis que la valeur marchande actuelle de l'immeuble, s'établit à:

UN MILLION SIX CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS

(1 625 000 \$)

À la même date de référence, nous sommes d'avis que la valeur marchande potentielle ou prospective suite à l'agrandissement de l'immeuble, s'établit à:

DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE DOLLARS

(2 435 000 \$) (1)

- (1) Par ailleurs, la valeur marchande potentielle ou prospective telle qu'établie tient compte que les travaux de construction de l'agrandissement et d'aménagement de l'espace projeté comme étant complétés à 100%, et ce, en fonction des plans et devis divulgués par le mandant, et selon les règles de l'art. De plus, cette dernière considère un plein niveau d'occupation de l'aire brute utilisable en fonction d'un niveau équivalent à celui des hypothèses de location retenues.

ANNEXES

**Extrait du règlement de zonage
Plan du certificat de localisation
Tableau d'indices de T.G.A. pour propriétés commerciales
Réserves et hypothèses de base**

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE



ZONE: C-128

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES								
USAGES PERMIS	H : HABITATION							
	H-1 : Unifamiliale							
	H-2 : Bifamiliale et Trifamiliale							
	H-3 : Multifamiliale A (4 à 8 logements)							
	H-4 : Multifamiliale B (9 logements et plus)							
	H-5 : Maisons mobiles							
	H-6 : Habitation collective							
	C : COMMERCE							
	C-1 : Commerce de détail et de services de proximité	•						
	C-2 : Commerce de détail local		•					
USAGES SPECIFIQUES	C-3 : Services professionnels et spécialisés			•				
	C-4 : Commerce d'hébergement et de restauration				•			
	C-5 : Commerce de divertissement et d'activités récréotouristiques							•
	C-6 : Commerce et services à potentiel de nuisances							
	C-7 : Débits d'essence							
	C-8 : Commerce artisanal					•		
	C-9 : Commerce de gros							
	C-10 : Commerce lourd et activité para-industrielle						•	
	I : INDUSTRIE							
	I-1 : Industrie de prestige							
	I-2 : Industrie légère							
	I-3 : Industrie lourde							
	I-4 : Industrie extractive							
USAGES SPECIFIQUES	P : COMMUNAUTAIRE ET UTILITE PUBLIQUE							
	P-1 : Communautaire, parc, terrain de jeux et espace naturel							
	P-2 : Communautaire, institutionnel et administratif							•
	P-3 : Infrastructures et équipements							
	A : AGRICULTURE							
	A-1 : Culture							
	A-2 : Élevage							
	A-3 : Élevage en réclusion							
	N : AIRE NATURELLE							
	N-1 : Conservation							
	N-2 : Récréation							
USAGES SPECIFIQUEMENT PERMIS					(1)	(2)	(6)	(9)
USAGES SPECIFIQUEMENT EXCLUS								
NORMES								
NORMES SPECIFIQUES	STRUCTURE DU BATIMENT							
	Isolée	•	•	•	•	•	•	•
	Jumelée							
	Cotée							
	DIMENSIONS DU BATIMENT							
	Largeur minimale (m)	15	15	15	15	15	15	15
	Profondeur minimale (m)	15	15	15	15	15	15	15
	Superficie de bâtiment minimale (m²)							
	Superficie de plancher minimale (m²)	500	500	500	500	500	500	500
	Hauteur en équer(s) minimale	1	1	1	1	1	1	1
NORMES SPECIFIQUES	Hauteur en équer(s) maximale	3	3	3	3	3	3	3
	Hauteur en mètres minimale	6	6	6	6	6	6	6
	Hauteur en mètres maximale	15	15	15	15	15	15	15
	RAPPORTS							
	Rapport planches/terrain MIN / MAX (R.P.T)	0,45/-	0,45/-	0,45/-	0,45/-	0,45/-	0,45/-	0,45/-
	Coefficient d'emprise au sol MIN / MAX (C.E.S)	0,25/-	0,25/-	0,25/-	0,25/-	0,25/-	0,25/-	0,25/-
	MARGES							
	Avant minimale (m)	15	15	15	15	15	7	15
	Avant maximale (m)							
	Latérale minimale (m)	5	5	5	5	5	5	5
NORMES SPECIFIQUES	Latérales totales minimales (m)	10	10	10	10	10	10	10
	Arrière minimale (m)	8	8	8	8	8	10	8
	LOTISSEMENT							
	TERRAIN							
	Largeur minimale (m)	30	30	30	30	30	30	30
	Profondeur minimale (m)	50	50	50	50	50	50	50
	Superficie minimale (m²)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
	DIVERS							
	PIIA	•	•	•	•	•	•	•
	Projet intégré							
Notes particulières		(3)(4)(5) (7)(10)	(3)(4)(5) (6)(10) (11)	(3)(4)(10)	(3)(4)(10) (11)	(3)(4)(6) (10)	(3)(4)(6) (10)	(3)(4)(12) (3)(4)(10)
(1) 5511, 5594, 6353, 6355. (2) 5591, 5595, 6356. (3) Tout terrain destiné à être construit doit être desservi par les services d'égout. (4) La superficie de terrain ne doit pas excéder 15 000 mètres carrés. (5) Article 1161. (6) Seul l'entreposage extérieur de catégorie 1 et 2 est autorisé. Les dispositions du chapitre 13 relatives à l'entreposage extérieur s'appliquent. (7) Articles 1260.9 et 1250.10. (8) 6711, 6712, 6816 (9) 7425 (10) La superficie de plancher brute totale d'un bâtiment commercial est limitée à 3500 m². (11) Article 1260.10.1 (12) Article 1135.4							Amendements	
							No. Rég.	Date
							1250-05	29-nov-10
							1250-21	03-nov-14
							1250-28	29-fév-16

SECTION 4 LE GROUPE « COMMERCE (C) »

SOUS-SECTION 1 COMMERCE DE DÉTAIL ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ (C-1)

ARTICLE 47 GÉNÉRALITÉS

- 1° Cette classe de commerces répond avant tout aux besoins immédiats des consommateurs. Les biens et services offerts aux consommateurs sont principalement non durables et les achats se font généralement en petite quantité et de façon quotidienne.
- 2° Cette classe de commerces est compatible avec l'habitation et ne cause aucun inconvénient à cette dernière.
- 3° Ces commerces sont complémentaires à la fonction résidentielle et s'intègrent harmonieusement à l'environnement et au milieu immédiat.

ARTICLE 48 ABROGÉ

Règl.1250-02, 5 juillet 2010

ARTICLE 49 PARTICULARITÉS

- 1° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur du local;
- 2° Aucun entreposage et étalage n'est permis à l'extérieur du local;
- 3° Les activités ne causent aucune pollution de l'air, de l'eau, par le bruit, visuelle ou toute espèce de pollution perceptible hors des limites du terrain.

ARTICLE 50 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 5413 Dépanneur (sans vente d'essence);
- 5911 Vente au détail de médicaments et d'articles divers (pharmacies);
- 5991 Vente au détail (fleuriste);
- 5993 Vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (tabagie);
- 6113 Guichet automatique;
- 6211 Service de buanderie, de nettoyage à sec et de teinture (sauf les tapis);
- 6214 Service de buanderie et de nettoyage à sec (libre-service);
- 6231 Salon de beauté;
- 6232 Salon de coiffure;
- 6233 Salon capillaire;
- 6234 Salon de bronzage ou de massage;
- 6239 Autres services de soins personnels;
- 6351 Service de location de films, de jeux vidéo et de matériel audiovisuel;
- 6541 Service de garderie (prématernelle, moins de 50 % de poupons).

SOUS-SECTION 2 COMMERCE DE DÉTAIL LOCAL (C-2)

ARTICLE 51 GÉNÉRALITÉS

- 1° Ces commerces répondent aux besoins locaux.
- 2° La vente au détail constitue la principale activité.
- 3° Ces commerces peuvent représenter des inconvénients limités pour le voisinage au point de vue de l'achalandage, du gabarit des bâtiments ou de toute autre nuisance.
- 4° Ces commerces sont complémentaires à la fonction résidentielle et ils se situent principalement sur les rues commerciales.

ARTICLE 52 PARTICULARITÉS

- 1° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur du local.
- 2° Aucun entreposage et étalage n'est permis à l'extérieur du local.
- 3° Les activités ne causent aucune pollution de l'air, de l'eau, par le bruit, visuelle ou tout type de pollution perceptible hors des limites du terrain.

ARTICLE 53 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 5230 Vente au détail de peinture, de verre et de papier tenture;
- 5241 Vente au détail de matériel électrique;
- 5242 Vente au détail d'appareils et d'accessoires d'éclairage;
- 5251 Vente au détail de quincaillerie;
- 5253 Vente au détail de serrures, de clés et d'accessoires;
- 5311 Vente au détail, magasin à rayons;
- 5312 Vente au détail, fournitures pour la maison et l'auto;
- 5320 Vente au détail, clubs de gros et hypermarchés;
- 5331 Vente au détail, variété de marchandises à prix d'escompte;
- 5391 Vente au détail de marchandises en général;
- 5393 Vente au détail d'ameublements et d'accessoires de bureau;
- 5394 Vente au détail ou location d'articles, d'accessoires de scène et de costumes;
- 5396 Vente au détail de systèmes d'alarmes;
- 5397 Vente au détail d'appareils téléphoniques;
- 5399 Autres ventes au détail de marchandises en général;
- 5411 Vente au détail de produits d'épicerie (avec boucherie);
- 5412 Vente au détail de produits d'épicerie (sans boucherie);
- 5421 Vente au détail de la viande;
- 5422 Vente au détail de poissons et de fruits de mer;
- 5431 Vente au détail de fruits et de légumes;
- 5432 Marché public;
- 5432.1 Marché public agricole;
- 5440 Vente au détail de bonbons, d'amandes et de confiseries;
- 5450 Vente au détail de produits laitiers (bar laitier);
- 5461 Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) : cette rubrique comprend seulement les établissements qui produisent sur place une partie ou la totalité de la marchandise qu'ils y vendent;
- 5462 Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) : cette rubrique comprend seulement les établissements qui ne produisent pas sur place les produits qu'ils vendent;
- 5470 Vente au détail de produits naturels et aliments de régime;
- 5491 Vente au détail de la volaille et des œufs;

5492	Vente au détail du café, du thé, d'épices et d'aromates;
5493	Vente au détail de breuvages et boissons gazeuses;
5499	Autres activités de vente au détail de produits de l'alimentation;
5610	Vente au détail de vêtements et d'accessoires pour hommes;
5620	Vente au détail de vêtements prêts-à-porter pour femmes;
5631	Vente au détail d'accessoires pour femmes;
5632	Vente au détail en kiosque de vêtements et d'accessoires de vêtements;
5640	Vente au détail de lingerie pour enfants;
5651	Vente au détail de vêtements pour toute la famille;
5652	Vente au détail de vêtements unisexes;
5653	Vente au détail de vêtements en cuir;
5660	Vente au détail de chaussures;
5670	Vente au détail de complets sur mesure;
5680	Vente au détail de vêtements de fourrure;
5691	Vente au détail de tricot, de lainages et d'accessoires divers;
5692	Vente au détail d'équipements et d'accessoires de couture;
5693	Vente au détail de vêtements et d'articles usagés (sauf le marché aux puces);
5699	Autres activités de vente au détail de vêtements, comme les accessoires;
5711	Vente au détail de meubles;
5712	Vente au détail de revêtements de planchers et de murs;
5713	Vente au détail de tentures et de rideaux;
5714	Vente au détail de vaisselle, de verrerie et d'accessoires en métal;
5715	Vente au détail de lingerie de maison;
5716	Vente au détail de lits d'eau;
5717	Vente au détail d'armoires, de coffres et de meubles d'appoint;
5719	Vente au détail d'autres équipements ménagers et d'ameublements;
5721	Vente au détail d'appareils ménagers;
5722	Vente au détail d'aspirateurs et leurs accessoires;
5731	Vente au détail de radios, de téléviseurs, de systèmes de son et d'appareils électroniques;
5732	Vente au détail d'instruments de musique;
5733	Vente au détail de disques et de cassettes (sauf pour informatique);
5740	Vente au détail d'équipements et de logiciels informatiques (incluant jeux et accessoires);
5912	Vente au détail d'articles de soins personnels et de produits de beauté;
5913	Vente au détail d'instruments et de matériel médical;
5921	Vente au détail de boissons alcoolisées;
5924	Vente au détail de fournitures pour la fabrication de produits alcoolisés;
5931	Vente au détail d'antiquités (sauf le marché aux puces);
5932	Vente au détail de marchandises d'occasion;
5933	Vente au détail de produits artisanaux, locaux ou régionaux;
5941	Vente au détail de livres et de journaux;
5942	Vente au détail de livres et de papeterie;
5943	Vente au détail de papeterie;
5944	Vente au détail de cartes de souhaits;
5945	Vente au détail d'articles liturgiques;
5946	Vente au détail de fournitures pour artistes, de cadres et de tableaux (incluant laminage et montage);
5947	Vente au détail d'œuvres d'art;
5948	Atelier d'artiste;
5948.1	Atelier de sculpteur;
5951	Vente au détail d'articles de sport;
5952	Vente au détail de bicyclettes;
5953	Vente au détail de jouets et d'articles de jeux;
5954	Vente au détail de trophées et d'accessoires;
5955	Vente au détail d'équipements et d'accessoires de chasse et pêche;
5965	Vente au détail d'animaux de maison (animalerie);
5971	Vente au détail de bijoux;
5975	Vente au détail de pièces de monnaie et de timbres (collection);
5991	Vente au détail (fleuriste);

- 5993 Vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (tabagie);
- 5994 Vente au détail de caméras et d'articles de photographie;
- 5995 Vente au détail de cadeaux, de souvenirs et de menus objets;
- 5996 Vente au détail d'appareils d'optique;
- 5997 Vente au détail d'appareils orthopédiques et articles spécialisés de santé;
- 5998 Vente au détail de bagages et d'articles en cuir;
- 5999 Autres activités de vente au détail;
- 6251 Pressage de vêtements;
- 6252 Service de réparation et d'entreposage de fourrure;
- 6253 Service d'entretien de chaussures et d'articles de cuir (cordonnerie);
- 6254 Modification et réparation de vêtements;
- 6259 Autres services de réparation reliés aux vêtements;
- 6493 Service de réparation de montres, d'horloges et bijouterie;
- 6496 Service de réparation et d'entretien de matériel informatique;
- 6497 Service d'affûtage d'articles de maison.
- 6730 Service postal

ARTICLE 53.0.1 USAGES COMPLÉMENTAIRES

Les usages suivants sont autorisés à titre d'usages complémentaires à l'usage principal Vente au détail de produits d'épicerie (avec boucherie) (5411), Vente au détail de produits d'épicerie (sans boucherie) (5412) et Vente au détail de boissons alcoolisées (5921) :

1. Lieu de retour de consignes (5411.1)

Règl.1250-54, 29 avril 2024

SOUS-SECTION 2.1 COMMERCE DE DÉTAIL LOCAL (SQDC) (C-2.1)

ARTICLE 53.1 GÉNÉRALITÉS

- 1° Ces commerces sont régis par la *Loi encadrant le cannabis* ;
- 2° La vente au détail constitue la principale activité ;
- 3° Ces commerces peuvent représenter des inconvénients pour le voisinage et pour la proximité des services d'éducation préscolaires, des services d'enseignement primaire ou secondaire, des services éducatifs en formation professionnelle ou des services éducatifs pour les adultes en formation générale.

ARTICLE 53.2 PARTICULARITÉS

- 1° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur du local.
- 2° Aucun entreposage et étalage n'est permis à l'extérieur du local ;
- 3° Les activités ne causent aucune pollution de l'air, de l'eau, par le bruit, visuelle ou tout autre type de pollution perceptible hors des limites du terrain.

ARTICLE 53.3 USAGE

Fait partie de cette classe, l'usage suivant :

- 5990 Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis;

Règl.1250-39, 5 février 2019

SOUS-SECTION 3 SERVICES PROFESSIONNELS ET SPÉCIALISÉS (C-3)

ARTICLE 54 GÉNÉRALITÉS

- 1° Ces commerces comprennent les services professionnels et spécialisés destinés à une personne morale ou physique.
- 2° Habituellement, les services sont complémentaires les uns aux autres et de plus ils sont souvent regroupés à l'intérieur d'un même édifice.

ARTICLE 55 PARTICULARITÉS

- 1° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur du local.
- 2° Aucun entreposage et étalage n'est permis. De plus, l'intensité du bruit aux limites du terrain ne dépasse pas l'intensité autorisée au règlement sur les nuisances.

ARTICLE 56 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 4731 Studio de radiodiffusion (accueil d'un public);
- 4733 Studio de radiodiffusion (sans public);
- 4741 Studio de télévision (accueil d'un public);
- 4743 Studio de télévision (sans public);
- 4751 Studio de télévision et de radiodiffusion (système combiné et accueil d'un public);
- 4752 Studio d'enregistrement de matériel visuel;
- 4753 Studio de télévision et de radiodiffusion (système combiné et sans public);
- 4760 Studio d'enregistrement du son;
- 4771 Studio de production cinématographique (ne comprend pas le laboratoire de production des films);
- 4772 Studio de production cinématographique (avec laboratoire de production des films);
- 4790 Autres centres et réseaux de communication;
- 5333 Vente aux enchères ou encan d'œuvres d'art et de marchandises diverses;
- 6000 Immeuble à bureaux;
- 6111 Service bancaire (dépôts et prêts, incluant les banques à charte);
- 6112 Services spécialisés reliés à l'activité bancaire;
- 6113 Guichet automatique;
- 6121 Association, union ou Coop d'épargne et de prêt (incluant les caisses populaires locales);
- 6122 Service de crédit agricole, commercial et individuel;
- 6129 Autres services de crédit;
- 6131 Maison de courtiers et de négociants en valeurs mobilières et émissions d'obligations;
- 6132 Maison de courtiers et de négociants de marchandises;
- 6133 Bourse de titres et de marchandises;
- 6139 Autres services connexes aux valeurs mobilières et aux marchandises;
- 6141 Agence et courtier d'assurances;
- 6149 Autres activités reliées à l'assurance;
- 6151 Exploitation de biens immobiliers (sauf le développement);
- 6152 Maison d'agents, de courtiers et de services d'administration des biens-fonds;
- 6153 Service de lotissement et de développement des biens-fonds;
- 6154 Construction d'immeubles pour revente;
- 6155 Service conjoint concernant les biens-fonds, les assurances, les prêts et les loix;

6159	Autres services reliés aux biens-fonds;
6160	Service de holding, d'investissement et de fiducie;
6191	Service relié à la fiscalité;
6199	Autres services immobiliers, financiers et d'assurance;
6221	Service photographique (incluant les services commerciaux);
6222	Service de finition de photographies;
6241	Salon funéraire;
6249	Autres services funéraires;
6262	École de dressage pour animaux domestiques;
6263	Service de toilettage pour animaux domestiques;
6269	Autres services pour animaux domestiques;
6291	Agence de rencontre;
6299	Autres services personnels;
6311	Service de publicité en général;
6312	Service d'affichage à l'extérieur;
6313	Agence de distribution de films et de vidéos;
6314	Agence de distribution d'enregistrements sonores;
6315	Service de nouvelles (agence de presse);
6319	Autres services publicitaires;
6320	Bureau de crédit pour les commerces et les consommateurs et service de recouvrement;
6331	Service direct de publicité par la poste (publipostage);
6332	Service de photocopie et de reprographie;
6333	Service d'impression numérique;
6334	Service de production de bleus (reproduction à l'ozalid);
6335	Service de location de boîtes postales (sauf le publipostage) et centre de courrier privé;
6336	Service de soutien au bureau (télécopie, location d'ordinateurs personnels);
6337	Service de sténographie judiciaire;
6339	Autres services de soutien aux entreprises;
6361	Centre de recherche en environnement et ressources naturelles;
6362	Centre de recherche en transport, communication, télécommunication et urbanisme;
6363	Centre de recherche en énergie et matériaux;
6364	Centre de recherche en science sociale, politique, économique et culturelle;
6365	Centre de recherche en science physique et chimique;
6366	Centre de recherche en science de la vie;
6367	Centre de recherche en mathématiques et informatique;
6368	Centre de recherche d'activités émergentes;
6369	Autres centres de recherche;
6381	Service de secrétariat et de traitement de textes;
6382	Service de traduction;
6383	Service d'agence de placement;
6391	Service de recherche, de développement et d'essais;
6392	Service de consultation en administration et en gestion des affaires;
6393	Service de protection et de détectives (incluant les voitures blindées);
6395	Agence de voyages ou d'expéditions;
6399	Autres services d'affaires;
6511	Service médical (cabinet de médecins et chirurgiens spécialisés);
6512	Service dentaire (incluant chirurgie et hygiène);
6514	Service de laboratoire médical;
6515	Service de laboratoire dentaire;
6517	Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes);
6518	Service d'optométrie;
6519	Autres services médicaux et de santé;
6521	Service d'avocats;
6522	Service de notaires;
6523	Service d'huissiers;

- 6534 Centre d'entraide et de ressources communautaires (incluant ressources d'hébergement, de meubles et d'alimentation);
- 6550 Service Informatique;
- 6552 Service de traitement, d'hébergement ou d'édition de données;
- 6553 Service de conception de sites Web Internet;
- 6554 Fournisseur d'accès ou de connexions Internet;
- 6555 Service de géomatique;
- 6561 Service d'acupuncture;
- 6562 Salon d'amaigrissement;
- 6563 Salon d'esthétique;
- 6564 Service de podiatrie;
- 6565 Service d'orthopédie;
- 6569 Autres services de soins paramédicaux;
- 6571 Service de chiropractie;
- 6572 Service de physiothérapie, d'ergothérapie, d'orthophonie et d'audiologie;
- 6573 Service en santé mentale (cabinet);
- 6579 Autres services de soins thérapeutiques;
- 6591 Service d'architecture;
- 6592 Service de génie;
- 6593 Service éducationnel et de recherche scientifique;
- 6594 Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres;
- 6595 Service d'évaluation foncière ou d'estimation immobilière;
- 6596 Service d'arpenteurs-géomètres;
- 6597 Service d'urbanisme et de l'environnement;
- 6598 Service de vétérinaires (animaux domestiques);
- 6599 Autres services professionnels;
- 6615 Service de charpenterie et de grosse menuiserie (entrepreneur spécialisé);
- 6616 Service d'estimation de dommages aux Immeubles (experts en sinistre);
- 6832 École commerciale et de secrétariat (non intégrée aux polyvalentes);
- 6833 École de coiffure, d'esthétique et d'apprentissage de soins de beauté (non intégrée aux polyvalentes);
- 6834 École de beaux-arts et de musique;
- 6835 École de danse;
- 6836 École de conduite automobile (non intégrée aux polyvalentes);
- 6837 École d'enseignement par correspondance;
- 6838 Formation en Informatique;
- 6839 Autres Institutions de formation spécialisée;
- 6920 Fondations et organismes de charité;
- 6991 Association d'affaires;
- 6992 Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité;
- 6993 Syndicat et organisation similaire;
- 6994 Association civique, sociale et fraternelle;
- 6995 Service de laboratoire autre que médical;
- 6996 Bureau d'information pour tourisme;
- 7233 Salle de réunions, centre de conférence et congrès;
- 8292 Service d'agronomie.

SOUS-SECTION 4 COMMERCE D'HÉBERGEMENT ET DE RESTAURATION (C-4)

ARTICLE 57 GÉNÉRALITÉS

- 1° Les activités d'hébergement et de restauration constituent la ou les principales activités. Ces commerces répondent aux besoins locaux et régionaux.

- 2° L'hébergement correspond aux établissements dont l'activité principale consiste à offrir au grand public, pour une période de temps, des chambres avec ou sans restauration ou autres services connexes.
- 3° Ces commerces peuvent représenter des inconvénients limités pour le voisinage au point de vue de l'achalandage, du gabarit des bâtiments ou de toute autre nuisance. Ces commerces doivent être localisés de façon à causer le moins d'impacts négatifs possibles pour les secteurs résidentiels avoisinants.

ARTICLE 58 PARTICULARITÉS

- 1° La majeure partie des activités s'effectue à l'intérieur du local, à l'exception des terrasses extérieures, selon les dispositions du présent règlement.
- 2° Les opérations peuvent impliquer des activités tard le soir ou la nuit.
- 3° L'intensité du bruit aux limites du terrain ne dépasse pas l'intensité autorisée au règlement sur les nuisances.

ARTICLE 59 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 5811 Restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse);
5812 Restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse);
5812.1 Restaurant et établissement avec service complet et spectacle sans nudité
5813 Restaurant et établissement avec service restreint;
5814 Restaurant et établissement offrant des repas à libre-service (cafétéria, cantine);
5815 Établissement avec salle de réception ou de banquet;
5819 Autres établissements avec service complet ou restreint;
5821 Établissement avec service de boissons alcoolisées (bar);
5822 Établissement dont l'activité principale est la danse (discothèque);
5823 Bar à spectacles;
5829 Autres établissements de débits de boissons alcoolisées;
5831 Hôtel (incluant les hôtels-motels);
5832 Motel;
5833 Auberge ou gîte touristique;
5834 Résidence de tourisme (appartement, maison ou chalet, meublé et équipé pour repas);
5836 Immeuble à temps partagé (« time share »);
5839 Autres activités d'hébergement;
5891 Traiteurs;
5892 Comptoir fixe (frites, burger, hot-dogs ou crème glacée);
5899 Autres activités de la restauration;
5899-1 Microbrasserie
7397 Salle de danse, discothèque (sans boissons alcoolisées).

Règl.1250-35, 5 juin 2017

Règl.1250-38, 4 avril 2018

SOUS-SECTION 5 COMMERCE DE DIVERTISSEMENT ET D'ACTIVITÉS RÉCRÉOTOURISTIQUES (C-5)

ARTICLE 60 GÉNÉRALITÉS

- 1° Dans ces établissements, l'activité principale consiste à exploiter des installations sportives, de divertissement, de loisirs et récréotouristiques. On retrouve dans cette catégorie

un regroupement de commerces dont les activités sont intérieures et extérieures.

- 2° La vente de boissons alcoolisées, la musique, la présentation de certains spectacles sont autant d'activités pouvant être source de bruit au-delà même des limites de la propriété où elles ont cours.
- 3° L'achalandage de personnes et de véhicules automobiles ainsi que les heures de fermeture tardives de ces établissements sont donc incompatibles avec les secteurs résidentiels.

ARTICLE 61 PARTICULARITÉS

- 1° La majeure partie des activités s'effectuent en plein air.
- 2° L'intensité du bruit aux limites du terrain ne dépasse pas l'intensité autorisée au règlement sur les nuisances.

ARTICLE 62 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 7221 Stade;
- 7222 Centre sportif multidisciplinaire (couvert);
- 7229 Autres installations pour les sports;
- 7311 Parc d'exposition (extérieur);
- 7312 Parc d'amusement (extérieur);
- 7313 Parc d'exposition (intérieur);
- 7314 Parc d'amusement (intérieur);
- 7392 Golf miniature;
- 7393 Terrain de golf pour exercice seulement;
- 7399 Autres lieux d'amusement;
- 7411 Terrain de golf (sans chalet et autres aménagements sportifs);
- 7412 Terrain de golf (avec chalet et autres aménagements sportifs);
- 7413 Salle et terrain de squash, de racquetball et de tennis;
- 7415 Patinage à roulettes;
- 7416 Équitation;
- 7417 Salle ou salon de quilles;
- 7418 Toboggan;
- 7419 Autres activités sportives;
- 7424 Centre récréatif en général;
- 7425 Gymnase et formation athlétique;
- 7431 Plage;
- 7432 Piscine intérieure et activités connexes;
- 7441 Marina, port de plaisance et quai d'embarquement pour croisière (excluant les traversiers);
- 7442 Rampe d'accès et stationnement;
- 7443 Station-service pour le nautisme;
- 7444 Club et écoles d'activités et de sécurité nautiques;
- 7446 Service de levage d'embarcations (monte-charges, « boat lift »);
- 7447 Service de sécurité et d'intervention nautique;
- 7448 Site de spectacles nautiques;
- 7449 Autres ports de plaisance;
- 7451 Arène et activités connexes (patinage sur glace);
- 7452 Salle de curling;
- 7459 Autres activités sur glace;
- 7491 Camping et pique-nique;
- 7492 Camping sauvage et pique-nique;
- 7493 Camping et caravanning;
- 7394 Piste de karting;
- 7499 Autres activités récréatives;
- 7511 Centre touristique en général;
- 7512 Centre de santé (incluant saunas, spas et bains thérapeutiques ou turcs);
- 7513 Centre de ski (alpin et/ou de fond);
- 7514 Club de chasse et pêche;
- 7519 Autres centres d'activités touristiques;

- 7521 Camp de groupes et base de plein air avec dortoir;
- 7522 Camp de groupes et base de plein air sans dortoir;
- 7529 Autres camps de groupes.
- 7211 Amphithéâtre et auditorium;
- 7212 Cinéma;
- 7214 Théâtre;
- 7219 Autres lieux d'assemblée pour les loisirs;
- 7396 Salle de billard.

ARTICLE 63 USAGES COMPLÉMENTAIRES

Les usages suivants sont autorisés à titre d'usages complémentaires à l'usage principal terrain de golf (avec chalet et autres aménagements sportifs) (7412) :

- 1° vente au détail d'articles de sport (5051) reliée à l'usage principal exercé;
- 2° restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse) (5811);
- 3° restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse) (5812);
- 4° restaurant et établissement avec service restreint (5813);
- 5° restaurant et établissement offrant des repas à libre-service (cafétéria, cantine) (5814);
- 6° salle de réception ou de banquet (5815);
- 7° salle de conditionnement physique (7419);
- 8° école de golf (6839).

SOUS-SECTION 6 COMMERCE DE DÉTAIL ET DE SERVICES À POTENTIEL DE NUISANCES (C-6)

ARTICLE 64 GÉNÉRALITÉS

- 1° On retrouve, dans cette classe, les usages commerciaux et de services dont l'usage principal engendre des nuisances ou des inconvénients pour le voisinage. Ces usages présentent des inconvénients au point de vue de l'achalandage de personnes et de véhicules, de l'esthétique des bâtiments et des heures de fermeture tardive des établissements.
- 2° Ces établissements sont incompatibles avec les secteurs résidentiels.

ARTICLE 65 PARTICULARITÉ

- 1° L'intensité du bruit aux limites du terrain ne dépasse pas l'intensité autorisée au règlement sur les nuisances.

ARTICLE 66 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 5113 Vente en gros de pièces usagées et d'accessoires d'occasion pour véhicules automobiles;
- 5332 Vente au détail de marchandises d'occasion et marché aux puces

- 5512 Vente au détail de véhicules automobiles usagés seulement;
- 6123 Service de prêts sur gages;
- 6372 Entreposage en vrac à l'extérieur;
- 6412 Service de lavage d'automobiles;
- 7414 Centre de tir pour armes à feu;
- 7920 Loterie et jeu de hasard;
- 9801 Établissement à caractère érotique;
- 9805.1 Cimetière d'automobiles et site de récupération de pièces automobiles
- 9809 Maison de réinsertion sociale pour ex-détenu;
- 9810 Centre de désintoxication;
- 9815 Panneau-réclame;
- 9817 Établissement commercial à heures prolongées (« After-hour »);
- 9818 Salon de paris hors-piste.

SOUS-SECTION 7 DÉBITS D'ESSENCE (C-7)

ARTICLE 67 GÉNÉRALITÉ

- 1° Ce sont des établissements dont l'activité principale est la vente au détail d'essence, d'huiles et de graisses lubrifiantes. Ces établissements offrent parfois des services complémentaires, tels des lave-autos et des dépanneurs.

ARTICLE 68 PARTICULARITÉS

- 1° Les services reliés à l'automobile peuvent causer des inconvénients sur l'environnement immédiat, principalement au chapitre de l'achalandage et de la fermeture des commerces à des heures tardives.
- 2° En aucun temps, les commerces de cette classe ne transforment ou usinent de la marchandise ou des véhicules.
- 3° L'intensité du bruit aux limites du terrain ne dépasse pas l'intensité autorisée au règlement sur les nuisances.

ARTICLE 69 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 5531 Station-service avec réparation de véhicules automobiles;
- 5532 Station libre-service ou avec service sans réparation de véhicules automobiles;
- 5533 Station libre-service ou avec service et dépanneur sans réparation de véhicules automobiles;
- 5539 Autres stations-services;
- 5983 Vente au détail de gaz sous pression (pré embouteillé)

SOUS-SECTION 8 COMMERCE ARTÉRIEL (C-8)

ARTICLE 70 GÉNÉRALITÉS

- 1° Ces commerces répondent aux besoins municipaux et régionaux.
- 2° Ces commerces peuvent nécessiter de l'entreposage extérieur. Cependant, la vente au détail constitue la principale activité.

- 3° Ces commerces peuvent représenter des inconvénients pour le voisinage au point de vue de l'achalandage, de l'esthétique et du gabarit des bâtiments ou de toute autre nuisance. Ces commerces doivent être localisés de façon à causer le moins d'impacts négatifs possibles pour les secteurs résidentiels avoisinants.

ARTICLE 71 PARTICULARITÉS

- 1° Toutes les activités s'effectuent à l'intérieur du local à l'exception de l'étalage extérieur autorisé.
- 2° L'intensité du bruit aux limites du terrain ne dépasse pas l'intensité autorisée au règlement sur les nuisances.

ARTICLE 72 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 5220 Vente au détail d'équipements de plomberie, de chauffage, de ventilation, de climatisation et de foyer;
- 5340 Vente au détail par machine distributrice;
- 5361 Vente au détail d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin;
- 5362 Vente au détail de matériaux pour l'aménagement paysager;
- 5363 Vente au détail de matériel motorisé pour l'entretien des pelouses et jardins;
- 5370 Vente au détail de piscines, de spas et leurs accessoires;
- 5393 Vente au détail d'ameublements et d'accessoires de bureau;
- 5511 Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés;
- 5521 Vente au détail de pneus, de batteries et d'accessoires;
- 5522 Vente au détail de pneus seulement;
- 5523 Vente au détail de pièces de véhicules automobiles
- 5594 Vente au détail de motocyclettes, de motoneiges et de leurs accessoires;
- 5596 Vente au détail de tondeuses, de souffeuses et leurs accessoires;
- 5711 Vente au détail de meubles;
- 5712 Vente au détail de revêtements de planchers et de murs;
- 5713 Vente au détail de tentures et de rideaux;
- 5714 Vente au détail de vaisselle, de verrerie et d'accessoires en métal;
- 5716 Vente au détail de lits d'eau;
- 5717 Vente au détail d'armoires, de coiffeuses et de meubles d'appoint;
- 5719 Vente au détail d'autres équipements ménagers et d'ameublements;
- 5721 Vente au détail d'appareils ménagers;
- 5722 Vente au détail d'aspirateurs et leurs accessoires;
- 6215 Service de nettoyage et de réparation de tapis;
- 6341 Service de nettoyage de fenêtres;
- 6342 Service d'extermination et de désinfection;
- 6343 Service pour l'entretien ménager;
- 6345 Service de ramonage;
- 6352 Service de location d'outils ou d'équipements;
- 6353 Service de location d'automobiles;
- 6355 Service de location de camions, de remorques utilitaires et de véhicules de plaisance;
- 6422 Service de réparation et d'entretien de radios, de téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision;
- 6423 Service de réparation et de rembourrage de meubles;
- 6424 Service de réparation et d'entretien de systèmes de plomberie, de chauffage, de ventilation et de climatisation (entrepreneur spécialisé);
- 6431 Service de réparation de véhicules légers motorisés (motocyclette, motoneige, véhicule tout terrain);
- 6439 Service de réparation d'autres véhicules légers;
- 6495 Service de réparation de bobines et de moteurs électriques;
- 6499 Autres services de réparation;

**SOUS-SECTION 10 COMMERCE LOURD ET ACTIVITÉ PARA-INDUSTRIELLE
(C-10)**

ARTICLE 77 GÉNÉRALITÉS

- 1° Cette catégorie regroupe les usages commerciaux qui ont principalement cours à l'intérieur des secteurs industriels. De par leurs activités, ils impliquent des nuisances importantes à l'environnement immédiat, soit une circulation importante de véhicules lourds, une activité souvent nocturne, un niveau de bruit et de poussière perceptible à l'extérieur du terrain et un entreposage visible et important, de par la nature du matériel entreposé.
- 2° Ces commerces doivent se situer à l'extérieur des zones résidentielles de façon à causer le moins d'impacts négatifs pour les secteurs résidentiels avoisinants.

ARTICLE 78 PARTICULARITÉS

- 1° La marchandise utilisée par ces commerces ne subit aucune transformation, aucune réparation, ni aucun usinage à l'extérieur des bâtiments.
- 2° Les activités se produisent tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

ARTICLE 79 USAGES

Sont de cette classe, les usages suivants :

- 4214 Garage d'autobus et équipement d'entretien;
- 4291 Transport par taxi;
- 4292 Service d'ambulance;
- 4293 Service de limousine;
- 4299 Autres transports par véhicule automobile;
- 4921 Service d'envoi de marchandises;
- 4922 Service d'emballage et de protection de marchandises;
- 4924 Service de billets de transport;
- 4925 Affrètement;
- 4926 Service de messagers;
- 4927 Service de déménagement;
- 4928 Service de remorquage;
- 4929 Autres services pour le transport;
- 4990 Autres transports, communications et services publics (infrastructure);
- 5112 Vente en gros de pièces et d'accessoires neufs pour véhicules automobiles;
- 5114 Vente en gros de pneus et de chambres à air;
- 5115 Vente en gros de véhicules autres que les véhicules automobiles;
- 5181 Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie commerciale, industrielle ou agricole (incluant la machinerie lourde);
- 5182 Vente en gros de machineries et d'instruments commerciaux, industriels ou agricoles, neufs ou d'occasion (incluant la machinerie lourde);
- 5185 Vente en gros d'équipements et de pièces pour le transport;
- 5189 Vente en gros d'autres pièces d'équipement ou de machinerie (incluant la machinerie lourde);
- 5192 Vente en gros de combustible (incluant le bois de chauffage);
- 5198 Vente en gros de bois et de matériaux de construction;
- 5211 Vente au détail de matériaux de construction (coulé à bois);
- 5212 Vente au détail de matériaux de construction;
- 5252 Vente au détail d'équipements de ferme;
- 5260 Vente au détail de maisons et de chalets préfabriqués (incluant les maisons mobiles);

5270	Vente au détail de produits de béton et de briques;
5399	Autres ventes au détail de marchandises en général;
5591	Vente au détail d'embarcations et d'accessoires;
5592	Vente au détail d'avions et d'accessoires;
5595	Vente au détail de véhicules récréatifs et de roulottes de tourisme;
5597	Vente au détail de machinerie lourde;
5598	Vente au détail de pièces et accessoires de machinerie lourde;
5599	Autres activités de vente au détail reliées aux automobiles, aux embarcations, aux avions et à leurs accessoires;
5961	Vente au détail de foin, de grain et de mouture;
5969	Vente au détail d'autres articles de ferme;
5981	Vente au détail de combustibles incluant le bois de chauffage;
5982	Vente au détail du mazout;
5983	Vente au détail de gaz sous pression;
5992	Vente au détail de monuments funéraires et de pierres tombales;
6212	Service de lingerie et de buanderie industrielle;
6213	Service de couches;
6219	Autres services de nettoyage;
6244	Crématorium;
6344	Service d'aménagement paysager ou de déneigement;
6346	Service de cueillette des ordures;
6347	Service de vidange de fosses septiques et de location de toilettes portatives;
6348	Service d'assainissement de l'environnement;
6349	Autres services pour les bâtiments;
6354	Service de location de machinerie lourde;
6356	Service de location d'embarcations nautiques;
6359	Autres services de location (sauf entreposage);
6371	Entreposage de produits de la ferme (sauf l'entreposage en vrac à l'extérieur) et silos;
6373	Entreposage frigorifique (sauf les armoires frigorifiques);
6374	Armoire frigorifique;
6411	Service de réparation d'automobiles (garage);
6413	Service de débosselage et de peinture d'automobiles;
6414	Centre de vérification technique d'automobiles et d'estimation;
6415	Service de remplacement de pièces et d'accessoires d'automobiles;
6416	Service de traitement pour automobiles (anti-rouille, etc.);
6417	Service de remplacement de glaces et de pare-brise;
6418	Service de réparation et remplacement de pneus;
6419	Autres services de l'automobile;
6421	Service de réparation d'accessoires électriques;
6425	Service de réparation et d'entretien de machines et de matériel d'usage commercial et industriel;
6441	Service de réparation et d'entretien de véhicules lourds;
6442	Service de débosselage et de peinture de véhicules lourds;
6498	Service de soudure;
6611	Service de construction résidentielle (entrepreneur général);
6612	Service de construction non résidentielle industrielle (entrepreneur général);
6613	Service de construction non résidentielle, commerciale et institutionnelle (entrepreneur général);
6614	Service de montage de charpentes d'acier et mise en place de béton préfabriqué;
6619	Autres services de construction de bâtiments;
6621	Service de revêtement en asphalte et en bitume;
6622	Service de construction pour ouvrage d'art (entrepreneur général);
6623	Service de construction de routes, de trottoirs et de pistes (entrepreneur général);
6629	Autres services de génie civil (entrepreneur général);
6631	Service de plomberie, de chauffage, de climatisation et de ventilation (entrepreneur spécialisé);
6632	Service de peinture, de papier tenture et de décoration (entrepreneur spécialisé);
6633	Service d'électricité (entrepreneur spécialisé);

6634	Service de maçonnerie (entrepreneur spécialisé);
6635	Service de petite menuiserie (entrepreneur spécialisé);
6636	Piâtrage, stucage et tirage de joints (entrepreneur spécialisé);
6637	Service d'isolation (entrepreneur spécialisé);
6638	Service de revêtements de sol (entrepreneur spécialisé);
6639	Autres services de travaux de finition de bâtiment (entrepreneur spécialisé);
6641	Tôlage Service de travaux de toiture (entrepreneur spécialisé);
6642	Service de pose et réparation de parement métalliques et autres (entrepreneur spécialisé);
6643	Service en travaux de fondations et de structures de béton (entrepreneur spécialisé);
6644	Service de forage de puits;
6645	Pose de carreaux, de marbre, de terrazzo et de mosaïque;
6646	Entreprise d'excavation;
6647	Démolition;
6648	Service de pose de portes et de fenêtres;
6649	Autres services de travaux spécialisés de construction;
6651	Coffrage;
6652	Installation d'extincteurs automatiques;
6653	Installation d'équipements de réfrigération commerciale;
6654	Installation d'ascenseurs et d'escaliers roulants;
6655	Autre Installation d'autres équipements techniques;
6656	Installation de clôtures et de pavés autobloquants;
6657	Pose résidentielle et commerciale de revêtements;
6658	Construction, réparation et entretien d'ouvrages reliés à l'énergie et aux communications;
6659	Autres entrepreneurs spécialisés;
6831	École de métiers (non intégrée aux polyvalentes);
7445	Service d'entretien, de réparation et d'hivernage d'embarcations;
8092	Entrepôt à fruits et légumes;
9802	Services de location d'outils ou d'équipements de construction;
9805	Vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires usagés sans entreposage extérieur.
9811	Entrepôt libre-service (mini-entrepôt).

ARTICLE 96

USAGES

Sont de cette classe les usages suivants :

- 1521 Local pour les associations fraternelles;
- 1522 Maison des jeunes;
- 1531 Local d'étudiants(es) infirmiers(ères);
- 1532 Maison d'étudiants (collège et université);
- 1541 Maison pour personnes retraitées non autonomes (inclut les CHSLD);
- 1542 Orphelinat;
- 1543 Maison pour personnes retraitées autonomes;
- 1551 Couvent;
- 1552 Monastère;
- 1553 Presbytère;
- 6242 Cimetière;
- 6243 Mausolée;
- 6244 Crématorium;
- 6513 Service d'hôpital;
- 6516 Sanatorium, maison de convalescence et maison de repos;
- 6531 Centre d'accueil ou établissement curatif;
- 6532 Centre local de services communautaires (C.L.S.C.);
- 6533 Centre de services sociaux (C.S.S. et C.R.S.S.);
- 6534 Centre d'entraide et de ressources communautaires (incluant ressources d'hébergement, de meubles et d'alimentation);
- 6541 Service de garderie (prémamanche, moins de 50 % de poupons);
- 6542 Maison pour personnes en difficulté;
- 6543 Pouponnière ou garderie de nuit;
- 6711 Administration publique fédérale;
- 6712 Administration publique provinciale;
- 6713 Administration publique municipale et régionale;
- 6760 Organisation internationale et autres organismes extraterritoriaux;
- 6811 École maternelle;
- 6812 École élémentaire;
- 6813 École secondaire;
- 6814 École à caractère familial;
- 6815 École élémentaire et secondaire;
- 6816 Commission scolaire;
- 6821 Université;
- 6822 École polyvalente;
- 6823 CEGEP (collège d'enseignement général et professionnel);
- 6834 École de beaux-arts et de musique;
- 6911 Église, synagogue, mosquée et temple;
- 6920 Fondations et organisme de charité;
- 6997 Centre communautaire ou de quartier (incluant centre diocésain);
- 7233 Salle de réunions, centre de conférences et congrès.

ARTICLE 97

USAGES COMPLÉMENTAIRES

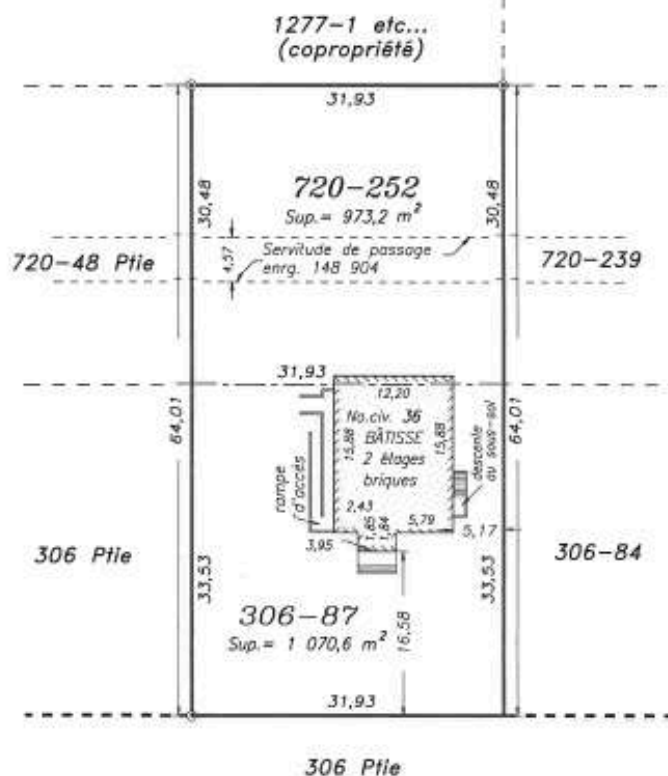
Les usages suivants sont autorisés à titre d'usages complémentaires à la classe d'usages « communautaire institutionnel et administratif (P-2) » :

- 1° les usages de la classe d'usages « commerce de détail et services de proximité (C-1) »;
- 2° restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse) (5811);
- 3° restaurant et établissement avec service complet (avec terrasse) (5812);

GROUPE D'USAGE	TYPE D'ÉTABLISSEMENT	NOMBRE DE CASES MINIMAL REQUIS
<i>Commerce de détail local (C-2)</i>	Vente au détail de produits d'épicerie (avec boucherie) (5411)	1 case par 20 m²
	Vente au détail de produits d'épicerie (sans boucherie) (5412)	
	Dépanneur (sans vente d'essence) (5413)	
	Vente au détail de la viande (5421)	
	Vente au détail de poissons et de fruits de mer (5422)	
	Vente au détail de fruits et de légumes (5431)	
	Vente au détail de bonbons, d'amandes et de confiseries (5440)	
	Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) (avec production sur place) (5461)	
	Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) (sans production sur place) (5462)	
	Vente au détail de produits naturels et aliments de régime (5470)	
	Vente au détail de la volaille et des œufs (5491)	
	Vente au détail du café, du thé, d'épices et d'arômes (5492)	
	Vente au détail de breuvages et boissons gazeuses (5493)	
	Autres activités de vente au détail de produits de l'alimentation (5499)	
	Vente au détail de produits laitiers (bar laitier) (5450)	10 cases minimum
<i>Services professionnels et spécialisés (C-3)</i>	Service professionnel et spécialisé (excluant les usages mentionnés ci-après)	1 case par 30 m²

GROUPE D'USAGE	TYPE D'ÉTABLISSEMENT	NOMBRE DE CASES MINIMAL REQUIS
<i>Commerce de détail local (C-2)</i>	Vente au détail de produits d'épicerie (avec boucherie) (5411)	1 case par 20 m²
	Vente au détail de produits d'épicerie (sans boucherie) (5412)	
	Dépanneur (sans vente d'essence) (5413)	
	Vente au détail de la viande (5421)	
	Vente au détail de poissons et de fruits de mer (5422)	
	Vente au détail de fruits et de légumes (5431)	
	Vente au détail de bonbons, d'amandes et de confiseries (5440)	
	Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) (avec production sur place) (5461)	
	Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) (sans production sur place) (5462)	
	Vente au détail de produits naturels et aliments de régime (5470)	
	Vente au détail de la volaille et des œufs (5491)	
	Vente au détail du café, du thé, d'épices et d'arômes (5492)	
	Vente au détail de breuvages et boissons gazeuses (5493)	
	Autres activités de vente au détail de produits de l'alimentation (5499)	
	Vente au détail de produits laitiers (bar laitier) (5450)	10 cases minimum
<i>Services professionnels et spécialisés (C-3)</i>	Service professionnel et spécialisé (excluant les usages mentionnés ci-après)	1 case par 30 m²

PLAN DU CERTIFICAT DE LOCALISATION



Superficie totale = 2 043,8 m²

LÉGENDE : repère d'arpentage posé le 25-02-97.

CERTIFICAT DE LOCALISATION et CERTIFICAT DE PIQUETAGE

NOTES: -Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation et ont été préparés pour le seul bénéfice du requérant pour des fins de vente, hypothèque et/ou rénovation et ne peuvent être utilisés pour d'autres fins.
-Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (S.I.).



FABIEN GRUTMAN
arpenteur-géomètre

5605, CHEMIN DE CHAMBLY, SAINT-HUBERT (QUÉBEC) J3Y 3P8 tel.: 443-2855
Greffé de Louis Langlois, arpenteur-géomètre, tel.: 462-0111

LOT(S): **306-87 et 720-252**
CADASTRE: **PAROISSE DE LAPRAIRIE DE LA MADELEINE**
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: **LAPRAIRIE**
MUNICIPALITÉ: **VILLE DE LA PRAIRIE**

COPIE CONFORME ÉMISE

Le: 3/04/97
Par: Fabien Grutman

Echelle : 1 : 500. Dessiné par : Y. Vérifié par :

Préparé par :

Fabien Grutman
FABIEN GRUTMAN
arpenteur-géomètre

Date : le 4 AVRIL 1997

Dossier : 68309

Minute : 5393

1/84/68309-C

TABLEAU D'INDICES DE T.G.A. POUR
PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION						
ADRESSE	Prix de vente (\$)	Aire brute locative (pi.ca.)	Prix de vente au pi.ca.	DATE DE VENTE	T.G.A.	TYPE
3344-3626 Taschereau, Longueuil	48 000 000 \$	352 516 pi²	136 \$/pi.ca.	sept-22	6,50%	Centre commercial
1395-1471 Michèle-Bohec, Blainville	57 000 000 \$	162 291 pi²	351 \$/pi.ca.	sept-22	6,50%	Commercial
7755 Louis-H-Lafontaine, Montréal	3 585 000 \$	18 669 pi²	192 \$/pi.ca.	sept-22	5,05%	Bureaux
250-400, des Pionniers, Lachenaie	29 250 000 \$	122 323 pi²	239 \$/pi.ca.	sept-22	6,92%	Commercial
1185-1195 du Tremblay, Longueuil	11 850 000 \$	53 924 pi²	220 \$/pi.ca.	oct-22	6,77%	Bureaux
1175-1181 Sainte-Hélène, Longueuil	844 000 \$	4 220 pi²	200 \$/pi.ca.	oct-22	6,44%	Centre commercial
525-565 St-Martin Ouest, Laval	3 600 000 \$	20 541 pi²	175 \$/pi.ca.	oct-22	5,74%	Commercial/bureaux
84-111, rue Industriel, Repentigny	17 500 000 \$	60 967 pi²	287 \$/pi.ca.	nov-22	7,51%	Centre commercial
389 rue Saint-Paul, Repentigny (Le Gardeur)	1 725 000 \$	9 484 pi²	182 \$/pi.ca.	déc-22	5,50%	Centre commercial
245, Saint-Jean-Baptiste, Châteauguay	5 445 000 \$	20 383 pi²	267 \$/pi.ca.	déc-22	5,25%	Commercial
9999, Cavendish, Montréal	6 000 000 \$	51 916 pi²	116 \$/pi.ca.	déc-22	6,50%	Bureaux
286 Gladstone, Greenfield Park	1 000 000 \$	5 220 pi²	192 \$/pi.ca.	janv-23	6,70%	Centre commercial
1115, Saint-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu	5 005 000 \$	7 103 pi²	705 \$/pi.ca.	janv-23	5,62%	Station-service et restaurant
8250-8300 Maurice-Duplessis, Rivière-des-Prairies	10 500 000 \$	37 684 pi²	279 \$/pi.ca.	févr-23	5,50%	Commercial/bureaux
1175 route 125, Sainte-Julienne	3 150 000 \$	7 600 pi²	414 \$/pi.ca.	mars-23	6,72%	Station-service et restaurant
7190 Saint-Michel, Montréal	3 450 000 \$	8 400 pi²	411 \$/pi.ca.	avr-23	5,41%	Banque et bureaux
220-280 Serge-Pépin, Beloeil	2 760 000 \$	8 945 pi²	309 \$/pi.ca.	juill-23	5,51%	Centre commercial avec banque
3771-3775 Lévesque Est, Laval	1 900 000 \$	8 000 pi²	238 \$/pi.ca.	août-23	5,67%	Pharmacie et bureaux
295, Sault-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu	4 080 000 \$	13 200 pi²	309 \$/pi.ca.	nov-23	6,69%	Commercial/bureaux
1990, Léonard-de-Vinci, Sainte-Julie	5 660 000 \$	20 762 pi²	273 \$/pi.ca.	déc-23	5,43%	Commercial/bureaux
720-730 Mgr-Langlois, Salaberry-de-Valleyfield	1 325 000 \$	6 493 pi²	204 \$/pi.ca.	déc-23	6,90%	Commercial/bureaux
31 Samson, Laval	3 330 000 \$	9 395 pi²	354 \$/pi.ca.	déc-23	5,47%	Clinique médicale, banque
15637, Saint-Augustin, Mirabel	2 450 000 \$	6 840 pi²	358 \$/pi.ca.	janv-24	5,11%	Pharmacie
601. J.Oswald-Forest, Saint-Roch-de-L'Achigan	4 800 000 \$	6 535 pi²	735 \$/pi.ca.	avr-24	5,43%	Station-service et restaurant
265, Curé-Labelle, Sainte-Thérèse	1 525 000 \$	5 687 pi²	268 \$/pi.ca.	juin-24	6,03%	Commercial/bureaux
799-805 avenue Mont-Royal, Montréal (PMR)	1 565 000 \$	5 662 pi²	276 \$/pi.ca.	juin-24	6,54%	Commercial/bureaux
273 et 275-295, Labelle, Rosemère	7 000 000 \$	23 551 pi²	297 \$/pi.ca.	nov-24	5,41%	Commercial et garage
515-521, Saint-Charles-Borromée Nord, Joliette	3 175 000 \$	10 165 pi²	312 \$/pi.ca.	déc-24	6,36%	Commercial
100-104 Dubois et 507 Charbonneau, Saint-Eustache	6 350 000 \$	25 239 pi²	252 \$/pi.ca.	mars-25	6,71%	Commercial

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

- 1- C'est à la demande de (Monsieur Guy Poissant, L'association des Professeurs de Liginery (CSQ) que nous avons préparé le présent rapport d'évaluation pour le but et les fins précisées au présent rapport.
- 2- Ce rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que celles indiquées à défaut de quoi le client sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport.
- 3- Dans l'éventualité où le présent rapport a été préparé dans le cadre d'un mandat provenant d'un prêteur hypothécaire (qu'il soit reçu directement ou via un intermédiaire) les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire qui en est le destinataire et qui est notre client.
- 4- Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été recueillies.
- 5- La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec notre autorisation et celle du client. La possession de ce rapport ne confère pas le droit de publication et ce rapport ne peut être employé à d'autres fins par le demandeur, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de l'évaluateur ou du demandeur et de plus, seulement par des personnes ayant les qualifications appropriées.
- 6- Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte la signature originale du ou des signataires.
- 7- Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différente.

- 8- La date de l'évaluation apparaissant à ce rapport est la date à laquelle nous avons apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation.
- 9- Nous n'avons aucun intérêt présent ou futur dans la propriété évaluée. Tous les liens, hypothèques ou autres encombrements ont été ignorés et la propriété est évaluée comme étant claire et nette et sous possession responsable. La description légale fournie est assumée comme exacte. Nous n'assumons aucune responsabilité pour les questions de caractère légal, ni ne rendons aucune opinion en ce qui concerne les titres, lesquels sont assumés comme étant bons.
- 10- Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, mais sont présumées exactes, à savoir:
- a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation, du registre foncier, ou toutes autres sources est exacte;
 - b) que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - c) que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
 - d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
- 11- Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et pourraient ne pas être un reflet parfait de la réalité.
- 12- Nous considérons comme fiables tous les renseignements identifiés dans ce rapport comme ayant été fournis par d'autres, mais n'en assumons aucune responsabilité.

- 13- Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts, de vices cachés, que la charpente est solide, et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation. Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.
- 14- Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, nous n'avons pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de notre ressort, mais de celui de spécialistes en la matière. Nous déclinons toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
- 15- Nous avons procédé à l'évaluation de l'immeuble visé à ce rapport en présumant que l'utilisation actuelle qui en est faite est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la santé, de la sécurité, du zonage, de la construction, etc. Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.
- 16- Quant aux données du marché, nous les avons tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels nous estimons généralement fiables. Au besoin, nous avons apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
- 17- La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.