


## Tableau d'analyse

N°	N° Publication Date de vente Type de fiche	Adresse Ville	Vendeur Acheteur	N° de lots		Prix de vente		Commentaires	Zonage Usage
				Superficie : m <sup>2</sup>	Superficie : pi <sup>2</sup>	Taux : \$/m <sup>2</sup>	Taux : \$/pi <sup>2</sup>		
1	21 505 696	205, Alton Drive	6943837 Canada inc. (Mark Kaneb)	2 424 876		4 490 000,00 \$		Avec bâtisse à démolir pour projet condos Adamus. Près de la gare de train Beaconsfield. 20 unités (phase 1). Projet total de 150 unités. Devenu lots 5 855 324 et 5 855 323. 4 étages maximum. COS 1,6	H306
	2015-05-05 Terrain	Beaconsfield	9321-3668 Québec inc. (Karol Fortin)	11 004,70 m <sup>2</sup> 118 453,60 pi <sup>2</sup>		408,01 \$/m <sup>2</sup> 37,91 \$/pi <sup>2</sup>			Multirésidentiel
2	21 812 287	661, Donegani, Avenue	9230-3916 QUÉBEC INC. (Michel BEZEAU)	5 646 714 ; 5 646 715 ; 16 lots total		3 000 000,00 \$		Projet de 26 unités résidentielles réalisé à 100%. Nombre d'étage maximum unif. 2 et multi. 3 étages COS maximum multi. 0,45.	RE14
	2015-09-03 Terrain	Pointe-Claire	LE DOMAINE EVERGREEN INC. (Alain MATHIEU)	9 791,98 m <sup>2</sup> 105 400,00 pi <sup>2</sup>		306,37 \$/m <sup>2</sup> 28,46 \$/pi <sup>2</sup>			Multirésidentiel
3	22 604 554	735, Bord-du-Lac-Lakeshore, Chemin du	Louis Baranello et Vanni Mastrocola	1 523 315		700 000,00 \$		Vente avec garantie de titre et sans garantie de qualité. Bâtiment à démolir d'environ 175 m <sup>2</sup> (role d'éval. munic. Selon la Ville, le rez-de-chaussée doit être commercial. 3 étage maximum avec un COS de 1,5 maximum.	C01-40
	2016-09-12 Terrain	Dorval	9832092 Canada inc. (Matthew Di Criscio)	1 170,10 m <sup>2</sup> 12 594,85 pi <sup>2</sup>		598,24 \$/m <sup>2</sup> 55,58 \$/pi <sup>2</sup>			Résidentiel et commercial
4	22 808 609	100, Beaurepaire Drive	Les Investissements 1289 Newton Itée (Bruno Guerrero)	2 424 830 ; 2 424 831		1 800 000,00 \$		Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. Vente antérieure 2013-10-15 sous #20 331 733. Lot successeur 5 797 247, lots successeurs 6 031 570 à 6 031 588. Projet de maisons de ville. 2 étages maximum, COS 1,0.	H 235
	2016-12-16 Terrain	Beaconsfield	Construction CJH inc. (Jean Houde)	4 476,40 m <sup>2</sup> 48 183,57 pi <sup>2</sup>		402,11 \$/m <sup>2</sup> 37,36 \$/pi <sup>2</sup>			Unifamiliale contigue
5	22 954 505	Bord-du-Lac-Lakeshore, Chemin du	INVEZT B.V. (Michael CHRIFIQUI)	2 528 117		840 000,00 \$		Zonage UP1 UP2 2 étages maximum et COS max 0,6. Cette vente est faite sans aucune garantie, à l'exception du titre. L'acheteur reconnaît qu'il achète le bien "tel quel" et il est responsable de ses risques et périls. Avis de confirmation enregistré numéro 33 103 941. Avis de détermination enregistré numéro 14 102 823.	UP1, UP2 (2018)
	2017-03-17 Terrain	Pointe-Claire	QUORUM LAKESHORE INC. (Maxime LAPORTE)	2 021,90 m <sup>2</sup> 21 763,55 pi <sup>2</sup>		415,45 \$/m <sup>2</sup> 38,60 \$/pi <sup>2</sup>			Commercial
6	23 356 249	100-112, Walton, Avenue	Danny Lavy et Stephen J. Shiller	2 528 655 ; 2 528 653		1 850 000,00 \$		Permis de démolition autorisé le 12 juillet 2018 mais projet de 24 maisons en rangée refusé. Garantie seulement sur les titres. 2 étages maximum multi. COS 0,6. Bande de terrain de 3,35 m entre les deux lots.	Re27
	2017-09-08 Terrain	Pointe-Claire	7663609 Canada inc. (David Owen)	6 646,40 m <sup>2</sup> 71 541,25 pi <sup>2</sup>		278,35 \$/m <sup>2</sup> 25,86 \$/pi <sup>2</sup>			Multirésidentiel



## Tableau d'analyse

**PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS**  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

N°	N° Publication		Vendeur Acheteur	N° de lots		Prix de vente		Commentaires	Zonage Usage
	Date de vente	Adresse		Superficie : m <sup>2</sup>	Superficie : pi <sup>2</sup>	Taux : \$/m <sup>2</sup>	Taux : \$/pi <sup>2</sup>		
	Type de fiche	Ville							
7	23 856 484	Bord-du-Lac- Lakeshore, Chemin du	Ronald BOLDUC, Sylvain BOLDUC, André BOLDUC, Jeannine ROUSSEAU	2 528 406		750 000,00 \$		Avec bâtisse érigée et portant les numéros civiques 261 - 265, chemin Bord-du-Lac Acquis en assemblage avec le lot 2 328 117.	UP1, UP2
	2018-05-24	Pointe-Claire	QUORUM LAKESHORE INC. (Peter COSENTINI)	1 341,60 m <sup>2</sup>		559,03 \$/m <sup>2</sup>			Commercial, multirésidentiel
	Terrain			14 440,86 pi <sup>2</sup>		51,94 \$/pi <sup>2</sup>			

[ Description ]

No de publication : 21 505 696  
Date de vente : 2015-05-05 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : 6943837 Canada inc.  
(Mark Kaneb)  
Acheteur(s) : 9321-3668 Québec inc.  
(Karol Fortin)

Prix de vente: 4 490 000 \$  
Taux : 408,01 \$/m<sup>2</sup> - 37,91 \$/pi<sup>2</sup>  
N° de lot(s): 2 424 876

Entre et  
Au coin de : Elm, Avenue  
Visible de l'autoroute :



[ Terrain ]

Superficie : 11 004,70 m<sup>2</sup> Topographie :  
118 453,60 pi<sup>2</sup> Configuration :  
Frontage : 92,00 m  
301,80 pi  droit acquis  
Profondeur : 117,40 m  
385,10 pi  
Zonage : H306  
Usage : Multirésidentiel  zone agricole permanente  
 contamination Pas de contamination selon phase 1 réalisée. Pas d'avis de  
Zone inondable :  zone humide  
 0-20 ans  20-100 ans  bord de l'eau  
Services :  aqueduc  égout pluvial  
 puits  fosse septique / champ  
 égout sanitaire  
Solde d'infrastructure :

[ Servitudes ]

[ Caractéristiques ]

► Terrain urbain

Hauteur :

Nombre d'étage(s) :

Densité :

Taux d'implantation au sol :

min.		max.	
	m		m
	pi		pi
			1,6

Projet : Adamus 20 unités

Surhauteur :

ISP :

n<sup>bre</sup> d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé \_\_\_\_\_
- drainé \_\_\_\_\_
- pâturage \_\_\_\_\_
- boisé \_\_\_\_\_
- en friche \_\_\_\_\_
- terrain à nu \_\_\_\_\_

[ Commentaires ]

Avec bâtisse à démolir pour projet condos *Adamus*. Près de la gare de train Beaconsfield. 20 unités (phase 1). Projet total de 150 unités. Devenu lots 5 855 324 et 5 855 323.

4 étages maximum. COS 1,6



[ Description ]

No de publication : 21 812 287  
 Date de vente : 2015-09-03 Date d'avant-contrat : 2014-07-08

Vendeur(s) : 9230-3916 QUÉBEC INC. (Michel BEZEAU)  
 Acheteur(s) : LE DOMAINE EVERGREEN INC. (Alain MATHIEU)

Prix de vente: 3000000 \$  
 Taux: : 306,37 \$/m<sup>2</sup> - 28,46 \$/pi<sup>2</sup>  
 N° de lot(s): 5 646 714 ; 5 646 715 ; 16 lots total

Entre et  
 Au coin de :  
 Visible de l'autoroute : 20



[ Terrain ]

Superficie : 9 791,98 m<sup>2</sup> Topographie : Plat  
 105 400,00 pi<sup>2</sup> Configuration : Rectangulaire  
 Frontage : m  
 pi  droit acquis  
 Profondeur : m  
 pi  
 Zonage : RE14  
 Usage : Multirésidentiel,  zone agricole permanente  
 Résidentiel-unifamilial  contamination  
 Zone inondable :  zone humide  
 0-20 ans  20-100 ans  bord de l'eau  
 Services :  aqueduc  égout pluvial  
 puits  fosse septique / champ  
 égout sanitaire  
 Solde d'infrastructure :

[ Caractéristiques ]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m pi	m pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet : Le Domaine Evergreen  
 Surhauteur :  
 ISP :  
 n<sup>bre</sup> d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé \_\_\_\_\_
- drainé \_\_\_\_\_
- pâturage \_\_\_\_\_
- boisé \_\_\_\_\_
- en friche \_\_\_\_\_
- terrain à nu \_\_\_\_\_

[ Servitudes ]

[ Commentaires ]

Projet de 26 unités résidentiels réalisé à 100%.  
 Nombre d'étage maximum unif. 2 et multi. 3 étages  
 COS maximum multi. 0,45.



[ Description ]

No de publication : 22 604 554  
 Date de vente : 2016-09-12 Date d'avant-contrat : 2016-08-12

Vendeur(s) : Louis Baranello et Vanni Mastrocola  
 Acheteur(s) : 9832092 Canada inc. (Matthew Di Criscio)

Prix de vente: 700000 \$  
 Taux: : 598,24 \$/m<sup>2</sup> - 55,58 \$/pi<sup>2</sup>  
 N° de lot(s): 1 523 315

Entre et  
 Au coin de : Cloverdale, Avenue  
 Visible de l'autoroute :



[ Terrain ]

Superficie : 1 170,10 m<sup>2</sup> Topographie : Plat  
 12 594,85 pi<sup>2</sup> Configuration : Régulière  
 Frontage : 35,40 m  
 116,00 pi  droit acquis  
 Profondeur : 30,90 m  
 101,40 pi  
 Zonage : C01-40  
 Usage : Résidentiel et  zone agricole permanente  
 commercial, H1-H2-H3-H4-C1-  contamination  
 C2-C7

Zone inondable :  zone humide  
 0-20 ans  20-100 ans  bord de l'eau  
 Services :  aqueduc  égout pluvial  
 puits  fosse septique / champ  
 égout sanitaire  
 Solde d'infrastructure :

[ Servitudes ]

Servitude ville de Dorval sous #826 405, servitude aéroport sous #1 128 231 et #1 270 629.

[ Caractéristiques ]

► Terrain urbain

Hauteur :

Nombre d'étage(s) :

Densité :

Taux d'implantation au sol :

min.		max.	
	m		m
	pi		pi

Projet :

Surhauteur :

ISP :

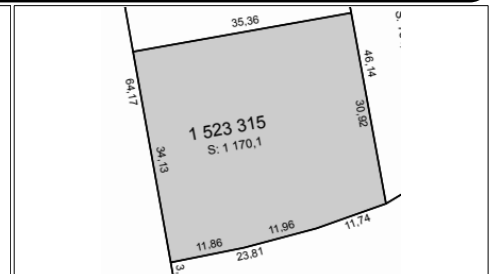
n<sup>bre</sup> d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé \_\_\_\_\_
- drainé \_\_\_\_\_
- pâturage \_\_\_\_\_
- boisé \_\_\_\_\_
- en friche \_\_\_\_\_
- terrain à nu \_\_\_\_\_

[ Commentaires ]

Vente avec garantie de titre et sans garantie de qualité. Bâtiment à démolir d'environ 175 m<sup>2</sup>(role d'éval. munic. Selon la Ville, le rez-de-chaussée doit être commercial. 3 étage maximum avec un COS de 1,5 maximum.



[ Description ]

No de publication : 22 808 609  
 Date de vente : 2016-12-16 Date d'avant-contrat :  
  
 Vendeur(s) : Les Investissements 1289 Newton Ltée (Bruno Guerrero)  
 Acheteur(s) : Construction CJH inc. (Jean Houde)  
  
 Prix de vente: 1800000 \$  
 Taux : 402,11 \$/m<sup>2</sup> - 37,36 \$/pi<sup>2</sup>  
 N° de lot(s): 2 424 830 ; 2 424 831  
  
 Entre et  
 Au coin de :  
 Visible de l'autoroute : 20



[ Terrain ]

Superficie : 4 476,40 m<sup>2</sup> Topographie :  
 48 183,57 pi<sup>2</sup> Configuration : Irrégulière  
 Frontage : 96,60 m  
 316,90 pi  droit acquis  
 Profondeur : 57,00 m  
 187,10 pi  
 Zonage : H 235  
 Usage : Unifamiliale contigue  zone agricole permanente  
 contamination  
  
 Zone inondable :  zone humide  
 0-20 ans  20-100 ans  bord de l'eau  
 Services :  aqueduc  égout pluvial  
 puits  fosse septique / champ  
 égout sanitaire  
 Solde d'infrastructure :

[ Caractéristiques ]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	0,00 pi	0,00 pi
Nombre d'étage(s) :		2
Densité :	0,6	
Taux d'implantation au sol :		35,0

Projet :  
 Surhauteur :  
 ISP :  
 n<sup>bre</sup> d'unités construites potentielles :  
  
 ► Terrain agricole ou forestier  
 cultivé \_\_\_\_\_  
 drainé \_\_\_\_\_  
 pâturage \_\_\_\_\_  
 boisé \_\_\_\_\_  
 en friche \_\_\_\_\_  
 terrain à nu \_\_\_\_\_

[ Servitudes ]

Servitude compagnie pétrolière Impérial Ltée sous #20 331 733.  
 notice contamination #19 764 458, notice décontamination #19 764 458.

[ Commentaires ]

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. Vente antérieure 2013-10-16 sous #20 331 733. Lot successeur 5 797 247, lots successeurs 6 031 570 à 6 031 588. Projet de maisons de ville.  
 2 étages maximum, COS 1,0.



**[ Description ]**

No de publication : 22 954 505  
 Date de vente : 2017-03-17 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : INVEZT B.V. (Michael CHRQUI)  
 Acheteur(s) : QUORUM LAKESHORE INC. (Maxime LAPORTE)

Prix de vente: 840000 \$  
 Taux : 415,45 \$/m<sup>2</sup> - 38,60 \$/pi<sup>2</sup>  
 N° de lot(s): 2 528 117

Entre et  
 Au coin de : Cartier, Avenue  
 Visible de l'autoroute :



**[ Terrain ]**

Superficie : 2 021,90 m<sup>2</sup> Topographie : Plat  
 21 763,55 pi<sup>2</sup> Configuration : Irrégulière

Frontage : m  
 pi  droit acquis

Profondeur : m  
 pi

Zonage : UP1, UP2 (2018),CV1  
 (Antérieur)  zone agricole permanente

Usage : Commercial,  contamination  
 Multirésidentiel,  
 Public/collective

Zone inondable :  zone humide  
 0-20 ans  20-100 ans  bord de l'eau

Services :  aqueduc  égout pluvial  
 puits  fosse septique / champ  
 égout sanitaire

Solde d'infrastructure :

**[ Caractéristiques ]**

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m pi	m pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :  
 Surhauteur :  
 ISP :  
 n<sup>bre</sup> d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé \_\_\_\_\_  
 drainé \_\_\_\_\_  
 pâturage \_\_\_\_\_  
 boisé \_\_\_\_\_  
 en friche \_\_\_\_\_  
 terrain à nu \_\_\_\_\_

**[ Servitudes ]**

d'usage

**[ Commentaires ]**

Zonage 2017 CV1 2 étages maximum et COS max 0,8.  
 Cette vente est faite sans aucune garantie, à l'exception du titre, l'acheteur reconnaît qu'il achète le bien "tel quel / où il se trouve" à ses risques et périls. Avis de contamination enregistré numéro 13 783 941. Avis de décontamination



[ Description ]

No de publication : 23 356 249  
 Date de vente : 2017-09-08 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Danny Lavy et Stephen J. Shiller  
 Acheteur(s) : 7663609 Canada inc. (David Owen)

Prix de vente: 1850000 \$  
 Taux: : 278,35 \$/m<sup>2</sup> - 25,86 \$/pi<sup>2</sup>  
 N° de lot(s): 2 528 655 ; 2 528 653

Entre et  
 Au coin de :  
 Visible de l'autoroute :



[ Terrain ]

Superficie : 6 646,40 m<sup>2</sup> Topographie : Plat  
 71 541,25 pi<sup>2</sup> Configuration : Rectangulaire

Frontage : m  
 pi  droit acquis  
 Profondeur : m  
 pi

Zonage : Re27  
 Usage : Multirésidentiel,  zone agricole permanente  
 Résidentiel-unifamilial  contamination

Zone inondable :  zone humide  
 0-20 ans  20-100 ans  bord de l'eau  
 Services :  aqueduc  égout pluvial  
 puits  fosse septique / champ  
 égout sanitaire

Solde d'infrastructure :

[ Servitudes ]

Blank space for listing servitudes.

[ Caractéristiques ]

► Terrain urbain

Hauteur :  
 Nombre d'étage(s) :  
 Densité :  
 Taux d'implantation au sol :

min.		max.	
	m		m
	pi		pi

Projet :  
 Surhauteur :  
 ISP :  
 n<sup>bre</sup> d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé \_\_\_\_\_
- drainé \_\_\_\_\_
- pâturage \_\_\_\_\_
- boisé \_\_\_\_\_
- en friche \_\_\_\_\_
- terrain à nu \_\_\_\_\_

[ Commentaires ]

Permis de démolition autorisé le 12 juillet 2018 mais projet de 24 maisons en rangée refusé.  
 Garantie seulement sur les titres.  
 2 étages maximum multi. COS 0,6. Bande de terrain de 3,35 m entre les deux lots.





[ Description ]

No de publication : 23 856 484  
 Date de vente : 2018-5-24 Date d'avant-contrat :  
  
 Vendeur(s) : Ronald BOLDUC, Sylvain BOLDUC, André BOLDUC,  
 Jeannine ROUSSEAU  
 Acheteur(s) : QUORUM LAKESHORE INC. (Peter COSENTINI)  
  
 Prix de vente: 750000 \$  
 Taux : 559,03 \$/m<sup>2</sup> - 51,94 \$/pi<sup>2</sup>  
 N° de lot(s): 2 528 406  
  
 Entre et  
 Au coin de :  
 Visible de l'autoroute :



[ Terrain ]

Superficie : 1 341,60 m<sup>2</sup> Topographie : Plat  
 14 440,86 pi<sup>2</sup> Configuration : Rectangulaire  
 Frontage : m  
 pi  droit acquis  
 Profondeur : m  
 pi  
 Zonage : UP1, UP2  
 Usage : Commercial,  zone agricole permanente  
 multirésidentiel,  contamination  
 Public/collective  
  
 Zone inondable :  zone humide  
 0-20 ans  20-100 ans  bord de l'eau  
 Services :  aqueduc  égout pluvial  
 puits  fosse septique / champ  
 égout sanitaire  
 Solde d'infrastructure :

[ Caractéristiques ]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m pi	m pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :  
 Surhauteur :  
 ISP :  
 n<sup>bre</sup> d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé \_\_\_\_\_
- drainé \_\_\_\_\_
- pâturage \_\_\_\_\_
- boisé \_\_\_\_\_
- en friche \_\_\_\_\_
- terrain à nu \_\_\_\_\_

[ Servitudes ]

[ Commentaires ]

Avec bâtisse érigée et portant les numéros civiques 261 - 265, chemin Bord-du-Lac  
 Acquis en assemblage avec le lot 2 528 117.

