RAPPORT D'ÉVALUATION

275, boulevard Hymus
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 647949E-1

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 18 janvier 2022

Madame Cindy Fisher
Gestionnaire - Projets particuliers – Développement urbain
Urbanisme Ville de Pointe-Claire
451, boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet	Rapport d'évaluation aux fins de démolition, portant sur le coût de remplacement à neuf et déprécié, ainsi que sur l'estimation des coûts de rénovation potentiels de l'immeuble situé au 275, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	647949E-1

Madame,

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, en référence au règlement PC-2818 portant sur la démolition des immeubles, nous avons procédé à l'estimation du coût de remplacement à neuf et déprécié de l'immeuble cité en rubrique. De plus, nous avons procédé à une estimation des coûts de rénovation potentiels de cet immeuble. À noter que ces estimations devront être validées auprès d'entrepreneurs spécialisés.

La propriété à l'étude est un bâtiment à vocation industrielle composé de sections pour de l'entrepôt à l'arrière, de sections pour des bureaux et d'une salle d'assemblage en front au boulevard Hymus. D'après les informations obtenues, le bâtiment aurait été construit autour de 1975. Celui-ci est de qualité standard. Les sections servant d'entrepôt sont d'une superficie approximative de 4 815 pieds carrés. Les sections bureaux et salle d'assemblage sont d'environ 19 503 pieds carrés sur un étage. Le bâtiment réside sur un terrain de 162 796 pieds carrés situé en zone Rf3, soit à vocation multirésidentielle.

À des fins informatives, la propriété a été vendue le 27 février 2015 au prix de 1 815 000 $, sous le numéro d'inscription 21 377 329 au Registre foncier du Québec.

Suite à notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de madame Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 1954-2021-09-07), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	3 577 000 $	(± 147 $/pied carré)
Coût de remplacement déprécié (80 % de dépréciation)	730 000 $	(± 30 $/pied carré)
Coût de rénovation estimé	2 379 000 $	

Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Martin Bisaillon, É.A.
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Stéphane Monette, É.A. | Marie-Claude Farmer, É.A. | Ève Richard, É.A.
Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221
centrale@parisladouceur.ca
63, rue de la Pointe-Langlois, Laval (Québec) H7L 3J4
PARISLADOUCEUR.CA

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, le 7 septembre 2021, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. Vous trouverez également une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Aussi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

Nous espérons le tout conforme et à votre entière satisfaction, et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

Signature numérique de Luc Heroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=3216, cn=Luc Heroux
Date : 2022.03.18 16:54:43 -04'00'

Alain Legault,
Technicien senior

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/dk

p. j. Expertise

Photographies du sujet

Vue avant du bâtiment

Vue latérale droite du bâtiment

Photographies prises le 7 septembre 2021, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Vue latérale gauche

Arrière

Table des matières

PAGE TITRE
LETTRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET **4**
TABLE DES MATIÈRES **6**
1 DONNÉES DESCRIPTIVES **7**
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER 7
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT 8
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE 10
1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ 10
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT 11
2 ANALYSE **15**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION 15
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION 15
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ 17
3 CORRÉLATION ET CERTIFICATION **18**
3.1 CORRÉLATION 18
3.2 CERTIFICATION 19

Annexes

Annexe A — Photographies du sujet 20
Annexe B — Certificat de localisation 31
Annexe C — Qualifications professionnelles 32

Tableaux

Tableau 1 — Coût de remplacement et dépréciation 16
Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 17

Figures

Figure 1 — Certificat de localisation 31

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	275, boulevard Hymus, Pointe-Claire
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lots 2 528 136 et 2 528 413 — Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Bâtiment industriel, de qualité standard, composé de sections bureaux et salle d'assemblage en front au boulevard Hymus ainsi que de sections entrepôts à l'arrière.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1975 (estimé)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	50 ans
ÂGE RÉEL	±46 ans
ÂGE APPARENT	50 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	NUL
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 1954-2021-09-07), préparé par Madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est généralement pauvre. Plusieurs composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences au bâtiment ont été repérées et devront être réparées afin de prolonger sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché.
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Entrepôt 4 815 pieds carrés Salle d'assemblage 13 868 pieds carrés Bureau 5 635 pieds carrés Total ± 24 318 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	162 796 pieds carrés, de forme relativement régulière
ZONAGE	Rf3 (multifamilial)
SERVICES PUBLICS	L'emplacement jouit de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures et éclairage).

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	En tranchée
FONDATIONS	Béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé
CHARPENTE	Murs de maçonnerie avec colonnes en acier
MURS EXTÉRIEURS	Briques Revêtement d'acier ondulé et peint Revêtement de panneaux de béton Portes en acier avec barre d'urgence Portes en acier vitrées de type commercial Portes de garage en acier et/ou en bois Fenêtres fixes en aluminium Fenêtres d'aluminium coulissantes
COMPOSITION DU TOIT	Toit plat recouvert de goudron et de gravier Platelage métallique sur poutrelles en acier
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques Panneaux de distribution à disjoncteurs Transformateurs Éclairage de type fluorescent Éclairage encastré et incandescent Éclairage extérieur
CHAUFFAGE	Système de chauffage à air pulsé Climatisation centrale (unités sur le toit) Plinthes et/ou convecteurs électriques
PLOMBERIE	Réservoirs à eau chaude 60 gallons Plomberie fonte, acier, cuivre et ABS Salles de toilette comprenant des cabinets d'aisances, lavabos, urinoirs Éviers de cuisine et robinetterie Système de gicleurs

1,2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS/CLOISONS/FINIS	Blocs de béton
	Placoplatre peint sur colombages métalliques
	Portes intérieures en acier ou en bois
	Céramique
	Cabinets de cuisine et comptoirs stratifiés
FINIS DES PLANCHERS	Tuile de vinyle
	Tapis
	Carreaux de céramique
	Dalle de béton scellée
FINIS DES PLAFONDS	Plafond suspendu
	Structure apparente
DIVERS	Ventilateurs de plafond
	Système d'alarme et caméra de surveillance
	Enseigne de sortie d'urgence
	Système de filage téléphonie et internet
	Cloisons coupe-feu
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Pelouse
	Stationnement asphalté
	Trottoir de béton
	Arbres
	Arbustes

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2020-2021-2022
NUMÉRO DE MATRICULE	7834-81-3066-0-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2018-07-01
VALEUR DU TERRAIN	1 350 600 $
VALEUR DU BÂTIMENT	779 000 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	2 129 600 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

VENDEUR	147780 Canada inc., représenté par Nikolaos Vouloumanos
ACHETEUR	9133348 Canada inc., représenté par Nikolaos Vouloumanos
DATE DE VENTE	27 février 2015
PRIX DE VENTE	6 900 000 $
SUPERFICIE	15 124,30 mètres carrés
NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	21 377 329
REMARQUES	Vente incluant deux propriétés : ➢ 1 815 000 $, Propriété I Sujet (lots 2 528 136 et 2 528 413) ➢ 5 100 000 $, Propriété II (lot 1 525 310)

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Suite à notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 195-2021— 09-07) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences aux bâtiments qui ont été constatés. Veuillez vous référer au rapport d'inspection mentionné, pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION	Inspection limitée par le niveau du sol.
DALLE AU SOL	Nous avons noté des soulèvements importants et des fissures. Seul un test d'indicepétrographique du potentiel de gonflement IPPG peut permettre de connaître la nature du remblai sous la dalle de béton et son potentiel de gonflement associé à la présence de pyrite.
MURS PORTEURS	Nous avons observé des manquements dans la résistance au feu entre les usages du bâtiment. Le bâtiment est à l'abandon. Si le bâtiment est réhabilité, procédez à une mise à niveau générale sur le plan de la résistance au feu.
STRUCTURE DE TOIT	Des déficiences importantes et des infiltrations d'eau actives sont visibles. U ne réfection d'urgence doit être réalisée. Une attention doit être portée à l'état de la structure et du platelage du toit et des correctifs doivent être réalisés là où nécessaire. Les pentes des bassins de toiture doivent être corrigées pour une évacuation adéquate des eaux de surface vers les drains de toit.
REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS	Des briques sont endommagées et des sections de parements fissurées du côté gauche du bâtiment près du quai de déchargement. Nous avons remarqué des fissures au-dessus des ouvertures dans le mur arrière. Nous n'avons pas pu identifier de linteaux d'acier pour supporter les charges des blocs de béton au-dessus des ouvertures. Vérifiez la présence ou non de linteaux au-dessus des ouvertures. Au besoin, corrigez tout manquement avant de réparer les fissures. Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire tant autour des ouvertures qu'entre divers matériaux. En plus de remplacer les scellants détériorés, nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

1,4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES EXTÉRIEURES	Les deux portes d'entrée principales (avant et latérale gauche) sont d'origine et à simple vitrage. Les portes ont largement atteint leur durée de vie utile. Prévoyez le remplacement des portes et des vitrages adjacents.
FENÊTRES	Les fenêtres sont d'origine (1960-1970). Elles ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoyez leur remplacement à très court terme pour assurer l'étanchéité ses murs extérieurs et éviter également la formation de condensation dommageable.
AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES	Les soffites du débord de toit droit subissent des infiltrations d'eau importantes venant du toit. Certaines sections ont été arrachées. Prévoyez une réfection rapide en même temps que la réfection de la toiture.
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	Nous avons remarqué que des arbres étaient trop près du bâtiment et de la toiture. Il est essentiel de procéder à l'élagage de manière à dégager les façades et les toitures pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air. L'humidité retenue par la présence des arbres peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes des façades en contact avec les arbres.
REVÊTEMENT DE TOIT	La toiture est constituée de deux bassins. La membrane du bassin arrière est très âgée et n'a pas profité de travaux d'entretien. Des pentes négatives causent des rétentions d'eau importantes et des infiltrations d'eau, aussi importantes, ont été observées de l'intérieur causant des détériorations massives. La membrane de la toiture avant est plus récente, mais des pentes négatives importantes causent aussi des infiltrations d'eau. En raison des déficiences importantes et des infiltrations d'eau actives, une réfection d'urgence doit être réalisée. Une attention doit être portée à l'état de la structure et du platelage du toit et des correctifs doivent être réalisés là où nécessaire. Les pentes des bassins de toiture doivent être corrigées pour une évacuation adéquate des eaux de surface vers les drains de toit. Prévoyez le coût important de ces travaux.
SOLINS ET PARAPETS	Les joints de contre-solin de la toiture ne sont pas étanches et causent des écoulements sur les parements de briques. Nous remarquons aussi que certains contre-solins ne couvrent pas le haut des briques.

PARISLADOUCEUR.CA

1,4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SYSTÈME DE GICLEURS	Le système de gicleurs n'a pas été inspecté. Ce système doit être inspecté périodiquement. Voyez auprès du propriétaire actuel ce qu'il en est. Demandez-lui les preuves des inspections périodiques par un spécialiste.
PLOMBERIE	Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler à la suite de l'inspection. La valve principale d'entrée d'eau se trouve dans la salle mécanique près du mur latéral gauche.
ÉLECTRICITÉ	Nous avons remarqué que le seuil de la porte d'accès à la chambre d'équipement électrique était inadéquat. Le code du bâtiment stipule à l'article 3.6.2.7.8) que « Le plancher de la chambre d'équipement électrique mentionnée au paragraphe 1) doit être étanche aux liquides, et les seuils de portes et le bas des murs tout autour doivent être étanches sur une hauteur suffisante pour retenir tout le liquide contenu dans le plus gros équipement, mais non inférieure à 100 mm. Des câbles électriques ont été abandonnés sur le toit et dans l'eau. Vérifiez l'installation pour assurer la sécurité.
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION	Faire vérifier les systèmes de chauffage par un spécialiste qui sera en mesure de prévoir les remplacements et entretiens nécessaires.
PLANCHER	Lors de l'inspection, nous avons remarqué que le revêtement de plancher dans de nombreuses pièces était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocif pour la santé. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. Procédez à un test d'amiante sur chaque type de tuile. Si nécessaire, prévoyez l'enlèvement du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher.
MURS ET PLAFONDS	En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs ait causé la formation de moisissures sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection. Au besoin, procédez à un test de qualité de l'air et suivez les recommandations de l'expert.
PORTES	Les portes de la salle de mécanique/électrique ne sont pas conformes. Les portes ne peuvent pas être en bois. Il faut installer des portes en acier avec une résistance au feu de 45 minutes minimum.

PARISLADOUCEUR.CA

1,4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

AMIANTE	Possibilité de présence d'amiante aux tuiles de recouvrement de sol.

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard, s'avère de condition générale pauvre et nécessite plusieurs travaux majeurs de mise à niveau. Le bâtiment est laissé à l'abandon.

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

Le coût de remplacement à neuf doit être distingué du coût de reproduction et représente le coût nécessaire à la substitution d'un édifice (et amélioration) par un autre de même utilité (selon les normes actuelles de la construction et des matériaux équivalents et couramment disponibles).

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **3 577 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 147 $** par pied carré.

2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

L'application de la méthode du coût inclut la mesure des différentes formes de dépréciation et désuétude causant une perte de valeur au bâtiment, en regard de sa valeur à l'état neuf. Les différentes formes de dépréciation sont les suivantes :

- Dépréciation physique (curable ou incurable)
- Dépréciation fonctionnelle (curable ou incurable)
- Dépréciation économique

Dépréciation physique curable

La dépréciation physique curable provient généralement d'un entretien différé, c'est-à-dire de la nécessité pour un acheteur d'effectuer à très court terme les réparations ou remplacements requis pour que le bâtiment retrouve son état d'entretien normal, et qu'il redevienne concurrentiel.

Dépréciation physique incurable

La dépréciation physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, c'est la détérioration des éléments de la construction qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur suscitée par cette réparation. La dépréciation physique incurable est mesurée selon le procédé âge-vie de chacune des composantes du bâtiment, selon la table de *Marshall & Swift*.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à **80 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **730 000 $, soit environ 30 $ le pied carré.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que certaines déficiences ont été repérées.

2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION (suite)

Tableau 1 — Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs fondation	608 807 $	74%	158 290 $
Charpente	336 628 $	74%	87 523 $
Structure de plancher	256 641 $	100%	0 $
Revêtements de plancher	250 915 $	100%	0 $
Plafond	109 459 $	100%	0 $
Construction intérieure	394 391 $	74%	102 542 $
Plomberie	77 387 $	74%	20 121 $
Gicleurs	102 013 $	74%	26 523 $
Électricité	134 392 $	74%	34 942 $
Chauffage, climatisation et ventilation	367 906 $	74%	95 656 $
Composition des murs extérieurs	482 212 $	74%	125 375 $
Composition du toit	450 353 $	83%	75 893 $
Divers	8 229 $	80%	1 620 $
Total (arrondi)	**3 577 000 $**	**80%**	**730 000 $**
Superficie du bâtiment	**24 318 pi²**		**24 318 pi²**
Taux unitaire au pi² (arrondi)	**147,00 $**		**30,00 $**

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts de rénovation potentiels du bâtiment, basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de (réf. dossier 1954-2021-09-07), préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. Certaines déficiences hypothétiques observées devraient faire l'objet d'expertises plus spécifiques et ne sont pas incluses dans les coûts de rénovation (présence possible de pyrite sous la dalle, possibilité de présence d'amiante aux joints de maçonnerie/tuiles de recouvrement de sol).

Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Items	Coût de rénovation approximatif
Réparation et/ou remplacement de toiture (incluant contre-solins)	159 000 $
Remplacement du revêtement métallique extérieur	15 000 $
Remplacement de portes extérieures, des fenêtres, portes de garages, linteaux et appuis	165 000 $
Réparation de maçonnerie (briques, blocs, joints)	65 000 $
Dalle de béton à remplacer	256 000 $
Plafond (bureau, usine)	109 000 $
Travaux majeurs de plomberie	70 000 $
Travaux électriques majeurs	65 000 $
Revêtement de plancher complet	250 000 $
Aménagement intérieur/Sections bureaux (réparation mur, tuiles suspendues, salles de bain, etc.)	395 000 $
Système de chauffage	225 000 $
Divers	25 000 $
Sous-total	1 799 000 $
Contingences (± 15 %)	269 850 $
Sous-total	2 068 850 $
Taxes	309 810 $
Total	2 378 660 $
Arrondi à	**2 379 000 $**

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à 2 379 000 $ (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Possibilité de présence d'amiante et de travaux de décontamination (travaux hypothétiques)

3 Corrélation et certification

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **3 577 000 $,** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*.

Fondé sur la visite des lieux ainsi qu'en référence au rapport d'inspection (réf. dossier 1954-2021-09-07), préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à environ **80 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **730 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que certaines composantes ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts de rénovation potentiels à **2 379 000 $** (taxes et frais de contingence inclus) sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Je certifie :

- Alain Legault, technicien, a visité le bâtiment, le 7 septembre 2021.
- N'avoir fondé ma rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance.
- Avoir recherché, au meilleur de mes capacités, les informations contenues dans ce rapport.
- N'avoir aucun intérêt, présent ou futur, des immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties en cause.
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation.
- Avoir effectué cette évaluation suivant les règles du code d'éthique professionnel de l'Institut canadien des évaluateurs.

Nous, soussignés, Alain Legault, technicien, et Luc Héroux, É.A., en ce dix-huitième jour du mois de janvier deux mille vingt-deux, certifions qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

Signature numérique de Luc Heroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=3216, cn=Luc Heroux
Date : 2022.03.18 16:55:09 -04'00'

Alain Legault,
Technicien senior

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade Hymus

Élévation arrière

Photographies prises le 7 septembre 2021, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Élévation latérale droite

Élévation latérale gauche

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Élévation gauche — entrée secondaire

Entrée principale — boulevard Hymus

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Espace bureaux

Espace bureaux

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Infiltrations d'eau par la toiture

Traces de moisissures

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Dalle et tuiles de céramique fissurées

Dalle et tuiles de céramique fissurées

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Plafond suspendu

Salle mécanique

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de travail

Moisissures espace de bureaux

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle d'eau

Salle d'eau

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Espace bureaux

Salle de travail

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle électrique

Moisissures sur le placoplatre

Certificat de localisation

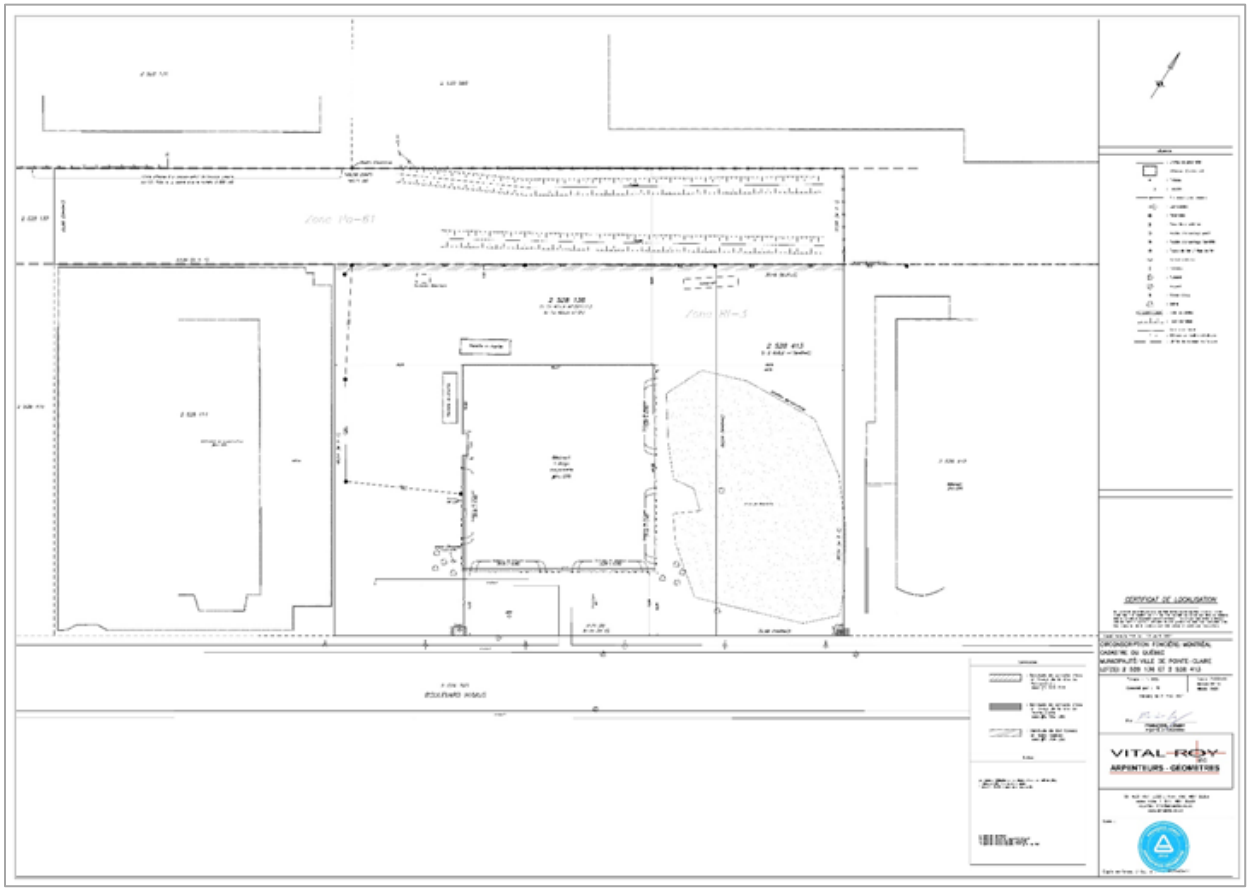

Figure 1 — Certificat de localisation

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS DE ALAIN LEGAULT

Fiche académique

2018 à ce jour	Université du Québec à Montréal Certificat en administration
2015 à 2017	Université du Québec à Montréal Certificat en immobilier
1994-1995	Régie du bâtiment du Québec Certificat classe 4041 et 4042
1985-1987	Collège Montmorency à Laval DEC en sciences pures

Expérience professionnelle

2018 à ce jour	Évaluateur senior stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, expropriation).
2002 à 2018	Évaluateur senior pour la firme PCG Carmon & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, assurance).
2000 à 2002	Évaluateur pour la firme Pépin, Vaillancourt & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire).
1995 — 2000	Entrepreneur général et spécialisé en construction résidentielle (rédaction de plan et devis, gérance de chantier).

Association professionnelle

Membre stagiaire de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Perfectionnement

- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme
- Application de la méthode du revenu, mathématiques financières, calcul hypothécaire
- Application de la méthode de comparaison directe
- Application de la méthode du coût et techniques de construction
- Évaluation de terrains
- Étude de cas

Expérience spécifique

- Évaluations pour les fins de recouvrement
- Évaluations pour les fins de partage
- Évaluations pour des fins de financement hypothécaire
- Évaluations pour des fins d'assurance

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

Études académiques

ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997
ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en économique obtenu en 1993
ÉTUDES COLLÉGIALES	Collège Édouard-Montpetit à Longueuil Diplôme d'études collégiales obtenu en 1990

Expérience professionnelle

2001 À CE JOUR	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige civil et aux fins d'expropriation, assurances et investissement).
1998 À 2001	Évaluateur pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige, assurances, investissement).
1997	Évaluateur pour la firme Yvon Caron et Associés (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, assurances).
1995 À 1997	Technicien pour la firme Gagnon, Goudreau, Leduc inc.
1995	Inspecteur calculateur pour les firmes Le Groupe Leroux
1992 À 1994	Commis aux propriétés immobilières pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Perception des loyers, mise en marché des reprises, supervision des travaux, administration de l'actif) Stagiaire à l'analyse de marché pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Analyse et rédaction des données issues du marché, divulgation de l'information aux intervenants du marché)

Association professionnelle

Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Cours de perfectionnement/séminaire

- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme
- Application de la méthode du revenu, mathématiques financières, calcul hypothécaire
- Application de la méthode de comparaison directe
- Application de la méthode du coût et techniques de construction
- Évaluation des centres commerciaux
- Le fichier de travail pour l'analyse des ventes dans la confection d'un rôle d'évaluation foncière
- La géomatique au service de l'évaluateur