RAPPORT D'ÉVALUATION

325, boulevard Hymus
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 648236E-1

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 17 janvier 2022

Monsieur Sébastien Blanche
Coordonnateur — Comité consultatif d'urbanisme - 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 325, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	648236E-1

Monsieur,

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 et de sections pour des bureaux ainsi qu'un laboratoire en front au boulevard Hymus. D'après les informations obtenues, le bâtiment aurait été construit autour de 1976. Celui-ci est de qualité standard. Les sections servant d'entrepôt sont d'une superficie approximative de 2 625 pieds carrés. Les sections bureaux et laboratoire sont d'environ 22 360 pieds carrés sur un étage. Le bâtiment réside sur un terrain de 88 841 pieds carrés situé en zone Rf3, soit à vocation multirésidentielle.

À des fins informatives, la propriété a été vendue le 12 décembre 2020 au prix de 5 000 000 $, sous le numéro d'inscription 25 947 348 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 1952-2021-08-31), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	5 985 000 $	(± 240 $/pied carré)
Coût de remplacement déprécié (56 % de dépréciation)	2 635 000 $	(± 105 $/pied carré)
Coût de rénovation estimé	151 000 $	

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 31 août 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, Monsieur, 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 : 2022.03.21 08:24:24 -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 31 août 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	325, boulevard Hymus, Pointe-Claire
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 528 138 — Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Bâtiment industriel, de qualité standard, composé de sections bureaux et laboratoire en front au boulevard Hymus ainsi que de sections entrepôt à l'arrière.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1976 (estimée)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	50 ans
ÂGE RÉEL	± 45 ans
ÂGE APPARENT	35 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	15 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 1952-2021-08-31) préparé par Madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est tout de même généralement bonne. Le bâtiment a subi un vieillissement normal et inévitable à travers les années. Notons par contre que certaines 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	2 625 pieds carrés
	Laboratoire, salle de repos	14 245 pieds carrés
	Bureau	8 115 pieds carrés
	Total	± 24 985 pieds carrés

SUPERFICIE DU TERRAIN	88 841 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 Marquise
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques conformes à l'usage 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	Casiers
	Abreuvoirs
	Ventilateurs de plafond
	Système d'alarme et caméra de surveillance
	Enseigne de sortie d'urgence
	Système de filage téléphonique et internet
	Cloisons coupe-feu
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Pelouse
	Stationnement asphalté
	Trottoir de béton
	Muret de béton
	Arbres
	Arbustes

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2020-2021-2022
NUMÉRO DE MATRICULE	7834-69-0098-4-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2018-07-01
VALEUR DU TERRAIN	775 800 $
VALEUR DU BÂTIMENT	2 535 600 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	3 311 400 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

VENDEUR	8425248 Canada inc., représenté par Gordon G. Lawlor
ACHETEUR	325 Hymus LP,. représenté par Alain Dussault
DATE DE VENTE	12 décembre 2020
PRIX DE VENTE	5 000 000 $
SUPERFICIE	8 253,60 mètres carrés
NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	25 947 348

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Suite à notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 1952-2021-08-31) 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	La dalle de béton de l'entrepôt est endommagée près d'une colonne. Nous n'en connaissons pas la raison d'être. Réparez la dalle pour en préserver l'intégrité.
MURS PORTEURS	Aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection. Il n'y avait pas de fissures ou de gauchissement dans les finis intérieurs.
STRUCTURE DE TOIT	Aucune déficience visible de la structure du toit au jour de l'inspection.
REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS	Nous avons remarqué que le haut du mur arrière recouvert de S.I.F.E. n'était pas étanche. Corrigez la situation pour éviter de voir survenir des détériorations associées aux infiltrations d'eau dans et derrière le S.I.F.E. Nous avons remarqué des traces d'écoulement sur le S.I.F.E. du revêtement du mur arrière sous des joints de contre-solins de toiture. Assurez-vous que les contre-solins possèdent des pentes vers le toit et vérifiez les joints entre les sections de contre-solins. Les parements de briques nécessitaient des travaux mineurs de rejointoiement. Lorsque le mortier actuel est farineux ou sablonneux, il faut enlever les briques et les joints farineux, nettoyer la section enlevée et remonter la section de briques affectée. Demandez au maçon de procéder à des interventions discrètes (couleur de mortier, type de mortier compatible avec l'actuel et travail sans bavures).

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOLINS ET SCELLEMENTS	**L**es joints de scellement sont détériorés, de manière générale. Refaire les joints de scellement sur l'ensemble du bâtiment. Après vous être assuré de la réparation du mur de briques arrière, refaire un joint de surface souple pour permettre le mouvement. Prévoir ce travail sur tous les joints verticaux entre sections de briques. Refaire les solins métalliques endommagés entre le revêtement métallique et celui de briques.
PORTES EXTÉRIEURES	Les portes d'issue arrière et latérale droite sont âgées. Les montants latéraux des portes ont commencé à rouiller en partie inférieure. Prévoyez le remplacement des portes et de leurs cadres à plus ou moins court terme.
FENÊTRES	Les appuis de fenêtres qui sont avec des tympans métalliques possèdent des pentes négatives et, au mieux, sont horizontaux. De plus, ils ne possèdent pas d'arrêts d'extrémités. Faites corriger les appuis de fenêtres, car les installations actuelles sont à haut risque d'infiltration d'eau. La pente des appuis de fenêtres doit être d'au moins 6 % et les arrêts d'extrémité doivent remonter verticalement d'au moins 10 mm. Il est possible que des infiltrations d'eau aient déjà cours.
PORTES DE GARAGE	La porte de garage est âgée et peut causer des infiltrations d'eau. Prévoir le remplacement de la porte.
AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES	**O**n observe des infiltrations d'eau sur les sous-faces des marquises. Colonne d'acier de la marquise à remplacer.
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	Faire enlever les plantes grimpantes sur le mur latéral droit. Le muret de béton avant est fissuré et s'est déplacé par endroits. Prévoir des travaux de réfection pour stabiliser le mur.
REVÊTEMENT DE TOIT	On observe des infiltrations d'eau aux sous-faces des marquises d'entrées recouvertes de tôle. Prévoir une réfection de ces marquises.
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 avons remarqué des marques sur le sol autour de plusieurs toilettes qui nous indiquent que ces toilettes fuient. Réparer rapidement les fuites des toilettes avant que les fuites n'endommagent les matériaux sous-jacents : finis de planchers, structure de plancher, etc. Nous n'avons pas observé d'antibéliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Les anti-béliers sont obligatoires pour éviter les cognements des conduites qui pourraient causer des fuites le long des conduites de distribution d'eau (article 2.6.1.9. du Code de plomberie du Québec). Faites installer des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.

ÉLECTRICITÉ

Lors de l'inspection de la salle électrique du local gauche, nous avons remarqué qu'un drain de plancher se trouvait dans la même pièce qu'un transformateur de courant. Il est essentiel que ce drain ne soit pas connecté au réseau des égouts. Le drain doit mener à un bassin scellé pour éviter de contaminer les eaux usées avec les liquides toxiques du transformateur de courant.

Le seuil des portes d'accès aux chambres 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. » Vérifiez la conformité du plancher de la chambre d'équipement électrique et procédez aux modifications des seuils de portes.

Présence de câbles abandonnés sans protection adéquate dans l'entrepôt vide. Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter toute confusion avec les câbles actifs, enlevez les câbles abandonnés ou insérez les extrémités dans des boîtes de jonction bien fermées et bien fixées.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

CHAUFFAGE ET CLIMATISATION	Faire vérifier les systèmes de chauffage par un spécialiste qui sera en mesure de prévoir les remplacements et entretiens nécessaires. On observe un conduit qui pourrait être une ancienne conduite de mazout. Faire part de cette observation en prévision de l'étude environnementale.
PLANCHER	Lors de l'inspection, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué, de manière générale, de tuiles qui peuvent 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 échantillonnage des diverses tuiles pour déterminer si elles contiennent de l'amiante. Vous serez ainsi en mesure de déterminer si des travaux doivent être réalisés pour remplacer les sections où elles sont endommagées. Si vous ne conservez pas le bâtiment, ce test d'amiante est essentiel.
MURS ET PLAFONDS	Des tâches d'eau sont observées aux plafonds suspendus à divers endroits. Maîtriser les infiltrations d'eau et remplacer les matériaux souillés. Lors de notre inspection, des portes coupe-feu étaient retenues ouvertes à l'aide d'un butoir. Les portes coupe-feu doivent demeurer fermées à moins de posséder un mécanisme approprié à cet effet qui fermera la porte automatiquement en cas d'urgence. Nous avons observé la présence de trappes à fourmis. Si vous ne maîtrisez pas la présence de fourmis après avoir suivi les recommandations faites dans les autres sections du présent rapport, faites appel à un exterminateur pour des conseils judicieux.
AMIANTE	Possibilité de présence d'amiante aux tuiles de recouvrement de sol.

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard, est en bonne condition générale. Nous sommes d'avis que ses composantes ont subi un vieillissement normal et inévitable à travers les années. Bien que des travaux de maintien et de rénovation de certaines composantes aient été effectués au fil des ans, actuellement, le bâtiment nécessite certains travaux de rénovation afin de prolonger sa vie économique et de le rendre compétitif sur le marché. De plus, des déficiences ont été repérées et nécessitent des réparations.

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 **5 985 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*. Cette valeur correspond à **environ 240 $** 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 **56 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **2 635 000 $, soit environ 105 $ 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	608 077 $	56%	267 554 $
Charpente	437 467 $	56%	192 486 $
Structure de plancher	353 261 $	56%	155 435 $
Revêtements de plancher	389 362 $	56%	171 319 $
Plafond	97 837 $	56%	43 048 $
Construction intérieure	1 364 524 $	56%	600 391 $
Plomberie	154 870 $	56%	68 143 $
Gicleurs	158 601 $	56%	69 784 $
Électricité	355 236 $	56%	156 304 $
Chauffage, climatisation et ventilation	786 451 $	56%	346 038 $
Composition des murs extérieurs	796 532 $	56%	350 474 $
Composition du toit	474 196 $	56%	208 646 $
Divers	8 450 $	56%	2 969 $
Total (arrondi)	**5 985 000 $**	**56%**	**2 635 000 $**
Superficie du bâtiment	**24 985 pi²**		**24 985 pi²**
Taux unitaire au pi² (arrondi)	**240,00 $**		**105,00 $**

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 1952-2021-08-31), 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 recouvrements).

Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Items	Coût de rénovation approximatif
Réparation et/ou remplacement de toiture (incluant contre-solins)	40 000 $
Remplacement métallique extérieur	10 000 $
Réparation de la dalle de béton	17 000 $
Réparation de maconnerie (briques, blocs, joints)	35 000 $
Plafond (bureau, usine)	4 000 $
Travaux de calfeutrage	5 000 $
Travaux mineurs électricité	3 000 $
Sous-total	114 000 $
Contingences (± 15 %)	17 100 $
Sous-total	131 100 $
Taxes	19 632 $
Total	150 732 $
Arrondi à	**151 000 $**

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à 151 000 $ (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 **5 985 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*.

Basé sur la visite des lieux ainsi qu'en référence au rapport d'inspection (réf. dossier 1952-2021-08-31), préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à environ **56 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **2 635 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que certaines composantes sont à remplacer ou réparer.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts de rénovation potentiels à **151 000 $** (taxes et frais de contingence inclus) sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques tels que mentionnés en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Je certifie :

- Alain Legault, technicien, a visité le bâtiment, le 31 août 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.

Je, soussigné, Luc Héroux, É.A., en ce dix-septième jour du mois de janvier deux mille vingt-deux, certifie qu'au meilleur de mes 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 : 2022.03.21 08:24:58 -04'00'

Alain Legault
Technicien senior

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade Hymus

Élévation arrière

Photographies prises le 31 août 2021, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Élévation latérale droite

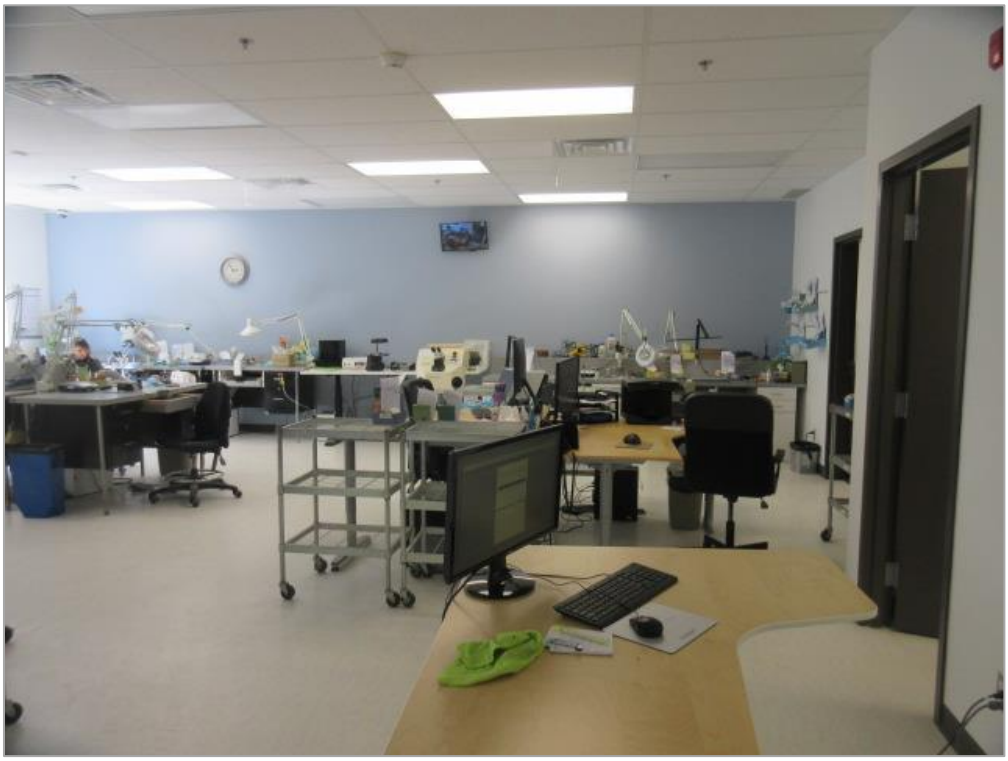
Élévation latérale gauche

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Élévation arrière et gauche

Laboratoire

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

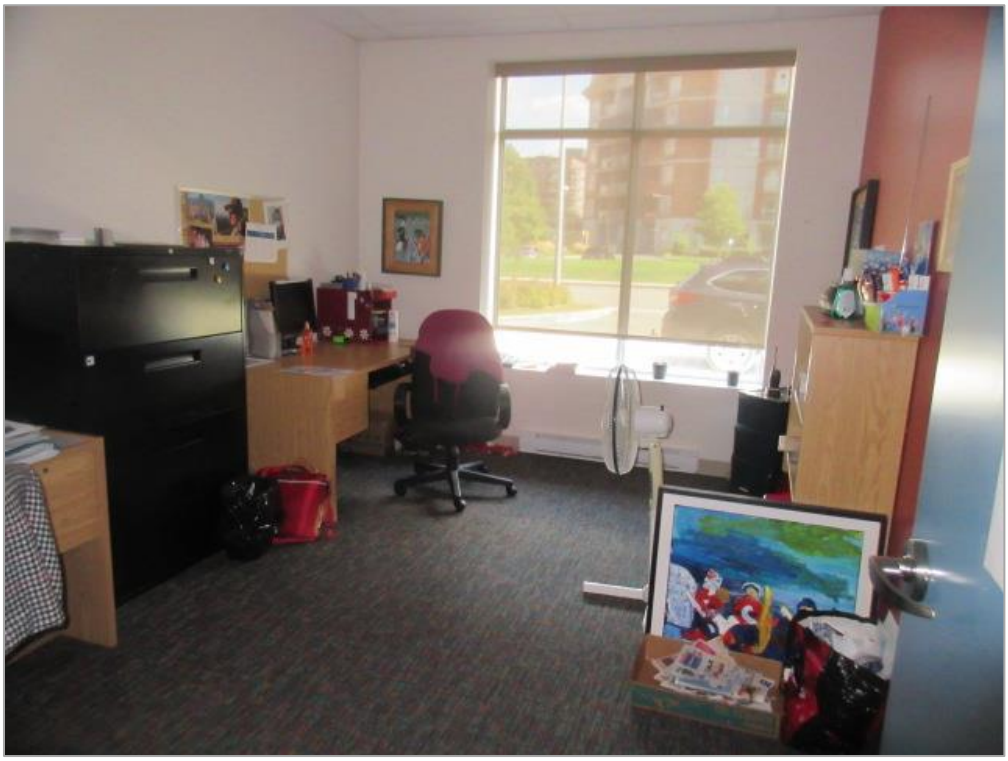


Laboratoire

Laboratoire

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Section bureaux



Section bureaux

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Section bureaux

Section salle de repos

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Entrepôt

Entrepôt

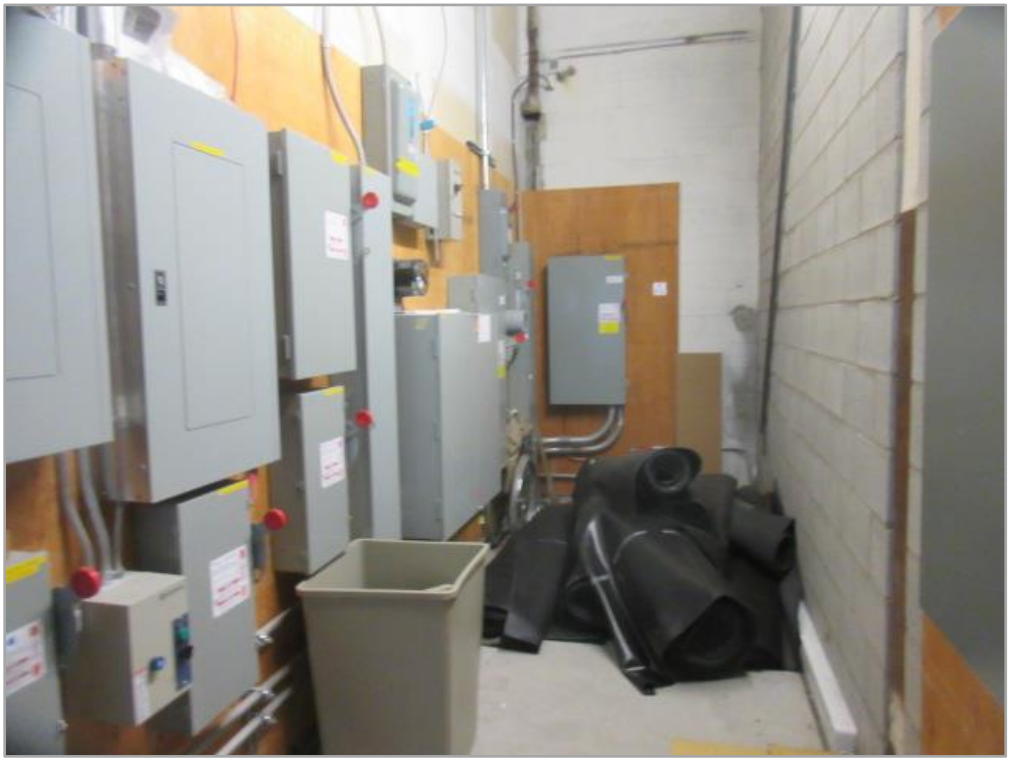
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Toiture

Espace entre la toiture et le plafond suspendu

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle électrique



Salle électrique

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Système de gicleurs

Salle mécanique

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle d'eau

Salle d'eau

Certificat de localisation

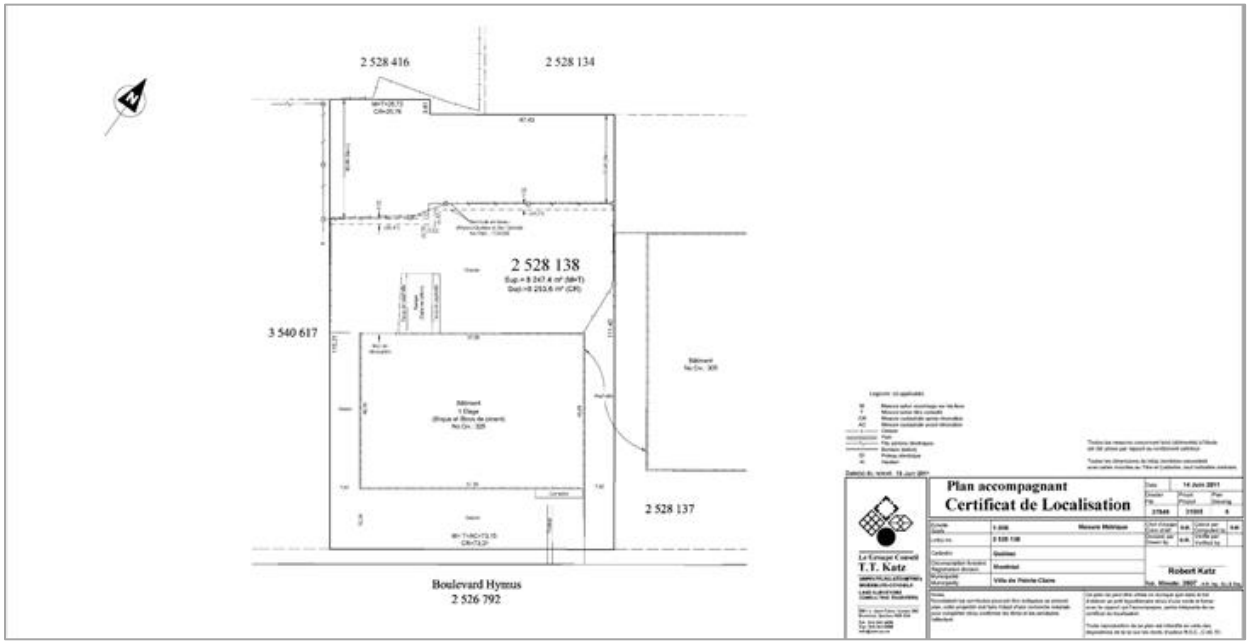


Figure 1 — Certificat de localisation

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS D'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