COÛT DE RECONSTRUCTION, COÛT DE RESTAURATION ET COÛT DÉPRÉCIÉ DU BÂTIMENT

Bâtiment unifamiliale

55 avenue Cedar

Pointe-Claire (Québec) H9S 4Y3

Dossier : 202210297-VA-1

Préparé à la demande de la

Ville de Pointe-Claire

a/s Véronique Simard par

Steve Dumaresq, évaluateur agréé

Bourassa Jodoin inc. .

352 rue Guillaume, Longueuil (Québec) J4H 1S4
479 boul. Saint-Joseph Est, Montréal (Québec) H2J 1J8
1555 boulevard de l'Avenir, bureau 300, Laval (Québec) H7S 2N5
Téléphone : 514 522-1515 Télécopieur : 514 522-1503
info@bourassajodoin.com www.bourassajodoin.com

BOURASSA JODOIN
Groupe d'évaluateurs Immobiliers

Ville de Pointe-Claire
a/s Véronique Simard
451 Boul. Saint-Jean,
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet : coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié
55 avenue Cedar
Pointe-Claire (Québec) H9S 4Y3
Dossier : 202210297-VA-1

Conformément au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble sujet mentionné en rubrique.

Nous avons analysé tous les facteurs pertinents à la détermination du coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié pour fins de demande de permis de démolition de l'immeuble à l'étude.

Hypothèse(s) d'évaluation et extraordinaires

Il est à noter que nous avons produit une version française (202210297-1-VA) et une version anglaise (202210297-2-VA) de ce rapport.

À la date du présent rapport, le Canada et la communauté internationale font face à des mesures sans précédent prises par divers niveaux de gouvernement pour réduire les effets de la pandémie de Covid-19 sur la santé. La durée de cet événement n'est pas connue. Bien qu'il y ait un potentiel d'impact en ce qui concerne les secteurs micro et macroéconomiques, ainsi que sur les différents marchés immobiliers, il n'est pas possible de prédire un tel impact à l'heure actuelle, ni l'impact des contre-mesures gouvernementales actuelles et futures. Il existe un certain risque que la pandémie de Covid-19 augmente la probabilité d'une récession mondiale, mais sans connaître les autres contre-mesures gouvernementales prévues aux niveaux national et mondial, il n'est pas possible de prévoir un quelconque impact à l'heure actuelle. En conséquence, cette évaluation ponctuelle suppose le maintien des conditions actuelles des coûts de construction, à plus long terme restant inchangé. Compte tenu des incertitudes du marché liées à la pandémie de Covid-19, un événement de force majeure, nous nous réservons le droit de réviser l'estimation de la valeur présentée dans ce rapport moyennant des frais, avec un rapport d'évaluation actualisé dans le cadre d'un contrat de service d'évaluation distinct, intégrant les informations du marché disponibles à ce moment-là.

Pour déterminer le coût de reconstruction déprécié et de restauration, nous avons utilisé les rapports d'inspection en notre possession et estimé des coûts de rénovations probables pour chacun des éléments significatifs décrits dans ces rapports. À la section « Condition du bâtiment et hypothèse de calcul » du présent rapport, nous avons présenté les éléments qui nous ont permis de déterminer les coûts de restauration et nos dépréciations ainsi que nos hypothèses de calcul par ensemble de composantes. Notre valeur est conditionnelle à l'ensemble des hypothèses inscrites dans cette section.

Nous n'avons reçu aucun plan du bâtiment à évaluer. Le mandataire n'a pas été en mesure de nous fournir de plans d'architecture, mécanique, électrique, structure et de protection incendient. Il nous était donc impossible de s'assurer de la composition de la structure, de la fondation, des murs et des planchers ainsi que d'autres éléments non visibles lors de l'inspection. Le coût de reconstruction du présent rapport est donc conditionnel à ces hypothèses. Ces éléments peuvent modifier le coût de reconstruction du présent rapport.

L'avis de divers professionnels tels que des architectes, ingénieurs, plombiers, électriciens, notaires, arpenteurs-géomètres etc. est nécessaire afin d'évaluer chaque aspect d'un immeuble et dépasse le cadre de notre mandat et de notre expertise. Nous posons l'hypothèse que l'immeuble évalué est conforme aux normes et réglementations en vigueur, tel qu'au niveau du zonage, du règlement d'urbanisme, du code du bâtiment, des lois environnementales ou autres réglementations ou éléments pouvant affecter la valeur du présent rapport.

En règle générale les taxes de vente TPS et TVQ s'appliquent sur les coûts de construction des bâtiments. C'est pour cette raison que le montant des taxes est inclus dans les valeurs du présent rapport. Nous sommes conscients qu'il existe pour certains cas, des règles fiscales qui permettent de récupérer en tout ou en partie les taxes payées. Le calcul pour soustraire les taxes et/ou remboursements afin de calculer le coût de reconstruction peut varier selon votre situation fiscale et/ou le type d'immeuble. Il est donc important de vérifier avec un comptable/fiscaliste afin d'établir le montant de taxes à soustraire. L'identification de ces règles dépasse notre mandat. Nous nous limiterons donc, pour établir la valeur de remplacement à suivre le mode normal de taxation. Aux fins de ce rapport, notre conclusion de valeurs inclut la TPS et TVQ.

Nous sommes disponibles pour tous renseignements complémentaires.

Espérant le tout conforme, nous vous prions de croire à l'expression de nos meilleurs sentiments.

Bourassa Jodoin inc.
Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Évaluateur Agréé

352 rue Guillaume, Longueuil (Québec) J4H 1S4
479 boul. Saint-Joseph Est, Montréal (Québec) H2J 1J8
1555 boulevard de l'Avenir, bureau 300, Laval (Québec) H7S 2N5
Téléphone : 514 522-1515 Télécopieur : 514 522-1503
info@bourassajodoin.com www.bourassajodoin.com

BOURASSA JODOIN
Groupe d'évaluateurs Immobiliers

Ville de Pointe-Claire
a/s Véronique Simard
451 Boul. Saint-Jean,
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet : coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié
55 avenue Cedar
Pointe-Claire (Québec) H9S 4Y3
Dossier : 202210297-VA-1

Conformément au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'évaluation de la valeur assurable de l'immeuble sujet mentionné en rubrique.

Nous avons analysé tous les facteurs pertinents à la détermination du coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié pour fins de demande de permis de démolition de l'immeuble à l'étude.

Cette expertise est assujettie aux hypothèses et conditions limitatives mentionnées au présent rapport.

Compte tenu de la pertinence, de la quantité, et de la qualité des données recueillies, nous sommes d'opinion que le coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié , pour fin de demande de permis de démolition, en date du 1er juillet 2022, sont de :

Coût de reconstruction à neuf

HUIT CENT SIX MILLE DOLLARS

806 000 $

Frais de démolition et de déblaiement en sus : 22 000 $

Coût de reconstruction déprécié

QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DOLLARS
491 000 $

Coût de restauration

DEUX CENT DEUX MILLE DOLLARS
202 000 $

Cette évaluation est conditionnelle aux hypothèses ordinaires et extraordinaires présentées dans le présent rapport.

BOURASSA JODOIN INC
Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Évaluateur Agréé

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

Identification de l'immeuble : 55 avenue Cedar , Pointe-Claire (Québec) H9S 4Y3

Catégorie de bâtiment : Bâtiment unifamiliale

Date d'évaluation : 1er juillet 2022

Date d'inspection : 20 juillet 2022

Requérant : Ville de Pointe-Claire,

But : Valeur de reconstruction, restauration et reconstruction dépréciée

Fin : Demande de permis de démolition

Format de rapport Narratif

Méthode(s) : Méthode du coût

Superficie totale du bâtiment :

Superficie	Superficie brute
Superficie totale (hors-sol)	1,137 pi²
Superficie totale	2,274 pi²

Indication de valeur

Coût de reconstruction à neuf

HUIT CENT SIX MILLE DOLLARS

806 000 $

Frais de démolition et de déblaiement en sus : 22 000 $

Coût de reconstruction déprécié

QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DOLLARS

491 000 $

Coût de restauration

DEUX CENT DEUX MILLE DOLLARS

202 000 $

Cette évaluation est conditionnelle aux hypothèses ordinaires et extraordinaires présentées dans le présent rapport.

PRÉAMBULE

Ce rapport d'évaluation est un rapport narratif comprenant les douze points énumérés ci-dessous à l'exception de l'usage le meilleur et le plus profitable qui n'est pas nécessaire pour un coût de reconstruction :

- Identification physique et légale de l'immeuble
- Identification des droits évalués
- But et fins de l'évaluation
- Définition de la valeur recherchée
- Date d'évaluation
- Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données
- Réserve et hypothèse
- Traitement de l'information, de la procédure suivie et du raisonnement de l'évaluateur
- L'usage le meilleur et le plus profitable
- Rejet d'une méthode traditionnelle
- Conformité ou non-conformité à la substance de l'évaluation
- Attestation de l'évaluateur

MISE EN CONTEXTE

La ville de Pointe-Claire nous a mandatés afin de déterminer le coût de reconstruction, le coût de restauration et le coût déprécié du bâtiment pour des fins de demande de démolition. Les valeurs dans ce présent rapport ont été établies selon la méthode du coût uniquement. Steve Dumaresq, Évaluateur Agréé, a effectué l'inspection des lieux le 17 juin 2022.

À la demande du requérant est à noter que nous avons produit une version française (202210297-1-VA) et une version anglaise (202210297-2-VA) de ce rapport.

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS 4
PRÉAMBULE 5
MISE EN CONTEXTE 5
DÉFINITION DES MÉTHODES DU COÛT 7
DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS 9
MISE EN GARDE 11
PLAN DE LOCALISATION 12
PHOTOGRAPHIES 13
BUT ET FIN DE L'ÉVALUATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES 21
NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ 21
ZONAGE 22
HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES 23
DOCUMENTS FOURNIS PAR UN TIERS 25
ÉTENDUE ET FIN DU RAPPORT 25
CONFORMITÉ OU NON-CONFORMITÉ À LA SUBSTANCE DE L'ÉVALUATION 25
DESCRIPTION DU BÂTIMENT 26
CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION 33
RISQUES 46
MÉTHODE DE CALCUL 47
SUBSTITUTIONS COURANTES, S'IL Y A LIEU 47
INCLUSIONS OU EXCLUSIONS 48
MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF 50
MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION DÉPRÉCIÉ 52
MÉTHODE DU COÛT DE RESTAURATION 53
CORRÉLATION ET VALEUR FINALE 54
ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR 55
ANNEXES 57
- **ANNEXE A - HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES** ..... A
- **ANNEXE B - CERTIFICAT DE LOCALISATION** ..... B
- **ANNEXE C - ZONAGE** C

DÉFINITION DES MÉTHODES DU COÛT

Voici les définitions du coût de remplacement, du coût de reproduction et du coût de reconstruction de l'Ordre des Évaluateurs Agréés.

COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire aux prix **courants**, à la date de l'évaluation, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction **actuelles**, les concepts et les modes d'aménagement courant.

On entend par « *normes de constructions actuelles* » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.

COÛT DE REPRODUCTION

Le coût de reproduction représente le coût de remplacement d'un bâtiment par un autre **identique.** Il renferme les frais encourus pour la construction d'un nouveau bâtiment qui est l'exacte réplique de l'autre, en se fondant sur les prix courants et en utilisant la même sorte de matériaux ou des matériaux à peu près semblables.

COÛT DE RECONSTRUCTION

Le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits et ceux qui peuvent être remplacés sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment.

En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de reproduction.

En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de remplacement.

DÉFINITIONS DES MÉTHODES DU COÛT

COÛT DE RESTAURATION :

Le coût de restauration est le coût pour remettre le bâtiment dans son état original **sans l'améliorer et sans diminuer ses caractéristiques architecturales**. **Cette action vise à interrompre le processus de détérioration d'un bien immobilier tout en le consolidant pour le conserver.** La définition de l'état antérieur (original) à rétablir peut prêter à discussion, notamment en raison de modifications ultérieures, mais anciennes et intéressantes à titre historique.

Les bâtiments historiques sont des sites communs pour les projets de restauration, mais les bâtiments modernes sont également restaurés. Les projets de restauration impliquent généralement :

- Remplacement d'anciens luminaires par des répliques de l'original
- Remplacer des fondations de pierre par le même type.
- Remplacer un plancher usé par le type même plancher
- Sabler et vernir un plancher de bois.

COÛT DE RÉNOVATION :

La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit **sa condition améliorée**, par l'utilisation de **matériaux neufs, modernes** en remplacement des parties endommagées ou obsolètes. Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et **peut conduire à tout détruire.**

COÛT DE RÉHABILITATION :

La réhabilitation une intervention soucieuse de **préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain**. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser. Les éléments à conserver dans leur état original doivent être bien déterminés afin d'établir le coût de réhabilitation.

Méthode utilisée

Dans le présent rapport, nous avons utilisé la méthode du coût de reconstruction, coût de restauration et du coût de reconstruction déprécié. Le bâtiment à l'étude ne présente aucun matériel historique qui doit être répliqué. Le coût de restauration du présent rapport est donc entièrement effectué avec des matériaux de qualité standard tels qu'il était à l'origine.

DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS

Dépréciation physique

La détérioration physique qui caractérise un bâtiment résulte de toute action qui en altère physiquement l'utilité et la performance, tels l'usure, la dégradation, le vieillissement, des vices de construction, le délabrement, l'effet des conditions climatiques, les bris, etc. L'utilité réduite du bâtiment ainsi détérioré a une incidence négative sur sa valeur. Aucun bâtiment n'échappe à ces détériorations qui évoluent au cours de son existence et qui sont tributaires de sa qualité initiale de construction (matériaux et main-d'œuvre), de l'utilisation qui en est faite (normale, abusive, etc.), de l'entretien qui lui est prodigué et des rénovations qui lui sont apportées.

- **Les détériorations physiques corrigibles** désignent les situations où des travaux de réparation ou de remplacement, techniquement possibles et économiquement justifiables, permettraient de rétablir la capacité à remplir sa fonction à tout élément immobilier touché par la détérioration constatée, de façon que l'utilité et la performance normales du bâtiment concerné soient maintenues**. Il s'agit des situations où le coût de la réparation à effectuer n'excède pas le gain qui en découle**, ce gain pouvant aussi bien être la hausse proprement dite de la valeur ou l'empêchement de sa diminution. Les détériorations physiques corrigibles concernent davantage les **éléments dont la durée de vie est plus courte** que celle du bâtiment. Ainsi, les revêtements, les parements, les ouvertures, de même que les systèmes mécaniques et électriques sont des éléments dont le rythme plus rapide de détérioration nécessite souvent qu'ils soient remplacés au cours de la vie du bâtiment qu'ils contribuent à maintenir utile;

- **Les détériorations physiques incorrigibles** désignent les situations où les travaux de correction qui seraient nécessaires sont impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables, compte tenu des caractéristiques du bâtiment sujet et du contexte existant à la date de référence. Dans ce dernier cas, ces travaux représentent **un coût supérieur au gain de valeur** qui en découlerait pour la propriété**.** Les détériorations physiques incorrigibles touchent davantage les **éléments de plus longue durée**, tels la charpente, les fondations et les autres éléments structuraux, parce que leur rythme de détérioration est plus lent et que le coût des travaux requis pour les remplacer est plus élevé.

DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS

Dépréciation fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en **amoindrissent l'utilité ou l'attrait** parce que l'agencement de celui-ci ou la nature de ses composantes **réduit sa capacité à remplir adéquatement les fonctions auxquelles il est destiné**, compte tenu des normes et exigences qui lui sont applicables dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. L'utilité ou l'attrait ainsi amoindri réduit la désidérabilité d'un tel bâtiment et en infléchit donc la valeur. **La désuétude fonctionnelle remonte à la conception et à la réalisation mêmes du bâtiment ou est attribuable à l'évolution des exigences du marché quant à ces éléments d'origine.** Elle est donc formellement distincte de la détérioration que peut subir le bâtiment et de l'état qui en découle.

Pour assurer le choix d'un moyen adéquat de quantification de la dépréciation, il importe de déterminer si chaque désuétude fonctionnelle constatée sur un bâtiment est corrigible ou non :

- **Corrigible :** elle est considérée comme corrigible s'il est démontré que des travaux de réparation ou de remplacement, **techniquement possibles et économiquement justifiables**, permettraient de rétablir la capacité du bâtiment concerné à répondre adéquatement aux normes et exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues;

- **Incorrigible :** elle est considérée comme incorrigible lorsque de tels travaux de correction sont **techniquement impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables**, compte tenu des caractéristiques du bâtiment à évaluer et du contexte existant à la date de référence.

De plus, comme la quantification de la dépréciation peut comporter des variantes selon les situations, il est utile de déterminer à laquelle des trois sous-catégories suivantes les désuétudes fonctionnelles relevées sur un bâtiment appartiennent, selon qu'elles sont attribuables à :

- **L'absence** d'un élément immobilier considéré comme essentiel au maintien de la capacité du bâtiment sujet à répondre adéquatement aux normes et aux exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues (ex.: isolation manquante, absence de protection contre les incendies, ventilation inexistante, etc.);

- **L'insuffisance** d'un agencement, d'une composante ou d'un autre élément immobilier existant (tel qu'il a été construit et sans égard à son état physique) quant à sa capacité à répondre adéquatement à ces normes et exigences ou le fait qu'il nuise à la performance d'autres composantes du même bâtiment (ex. : manque de capacité portante de la dalle au sol, système de climatisation non performant, pente de toit nuisible à l'écoulement de l'eau, mauvaise disposition des colonnes, etc.);

- **L'excès,** tant en termes de quantité que de qualité, de composantes ou d'éléments immobiliers par rapport à ce qui est normalement attendu pour que le bâtiment sujet réponde aux mêmes normes et exigences (ex. : hauteur excédant les besoins courants, densité trop importante d'acier ou de béton, bâtiment devenu inutilisable dans un complexe industriel, etc.).

DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS

DÉSUÉTUDE EXTERNE

La désuétude externe qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en amoindrissent la désidérabilité de façon durable, en raison de circonstances ou d'évènements qui sont extérieurs à celui-ci, qui en sont indépendants et qui, à la date de référence, ne relèvent pas de son propriétaire. De tels évènements ou circonstances peuvent être d'origine physique, juridique, sociale ou économique, mais, pour donner lieu à une désuétude externe, leur effet doit être à caractère durable et s'avérer significatif. La désidérabilité ainsi amoindrie réduit la valeur du bâtiment et, par définition, cet effet n'est pas corrigible par le propriétaire, bien qu'il puisse évoluer au fil du temps. En effet, si les conditions négatives qui en sont la source évoluent, la désuétude externe peut s'accroître, diminuer ou même disparaître complètement.

Les causes de désuétude externe peuvent être liées à des facteurs de localisation ou de marché, ce qui permet d'en former deux sous-catégories :

- La désuétude externe **de localisation** est une cause de dépréciation qui touche un bâtiment lorsque la désidérabilité de celui-ci est amoindrie, à la date de référence, par des circonstances ou des évènements qui sont propres à son voisinage immédiat ou à son contexte environnant (ex.: contraintes d'accès au site, épuisement des ressources locales, etc.). La désuétude externe de localisation est individuelle et ne concerne généralement que certains bâtiments à la fois;

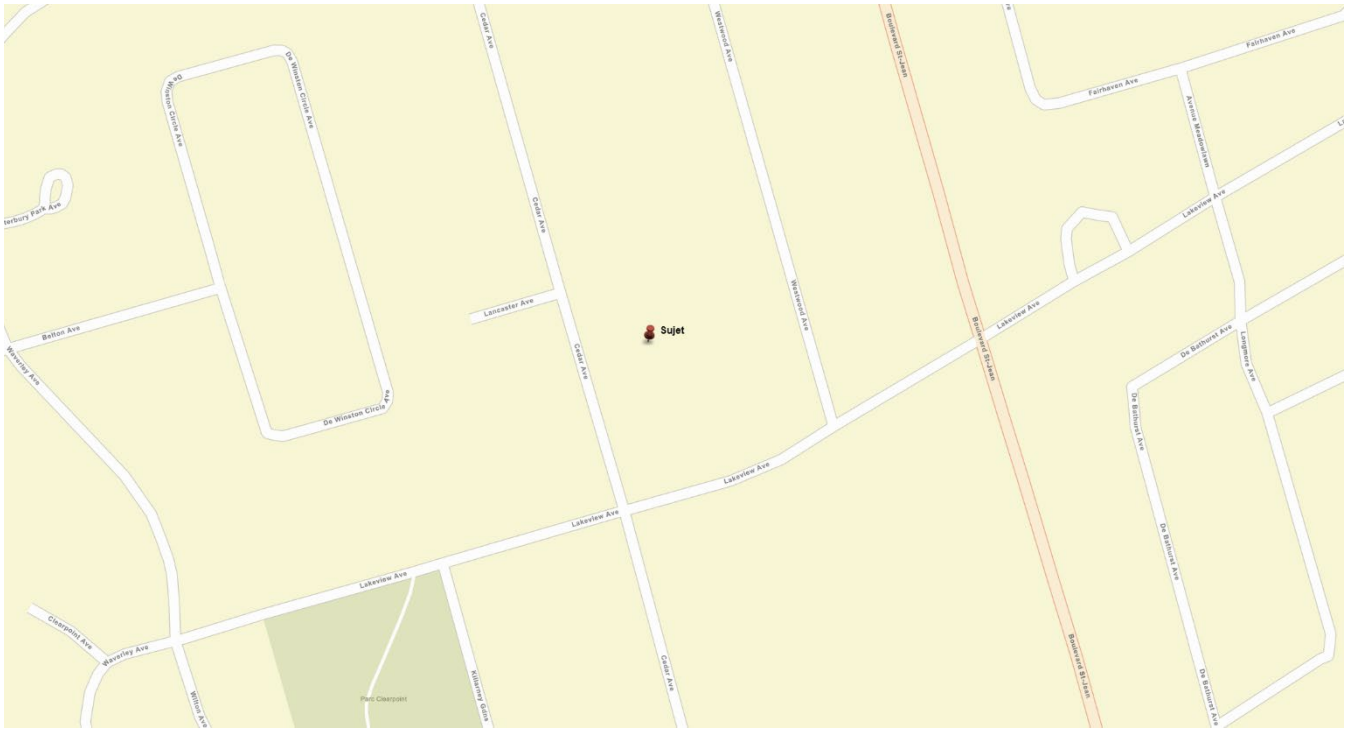
- La désuétude **externe de marché** est une cause de dépréciation qui prend origine dans les mouvements globaux de l'offre et de la demande qui se révèlent réductrice de la désidérabilité de bâtiments d'utilité analogue à celle du bâtiment sujet, lesquels sont généralement touchés simultanément et selon le même ordre de grandeur. De plus, elle n'est reconnue (par les tribunaux) que lorsqu'elle acquiert un caractère structurel, soit une tendance.

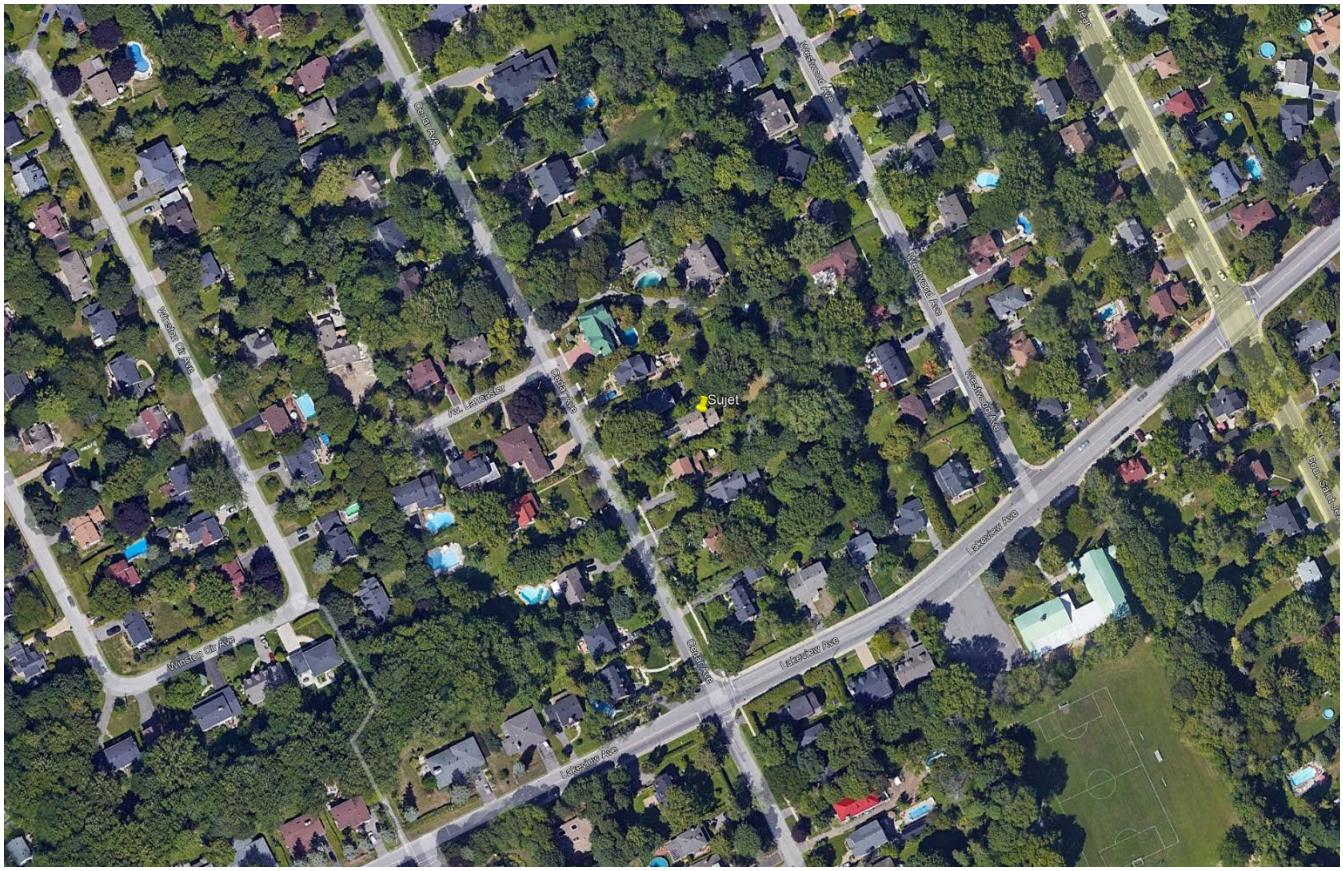
MISE EN GARDE

Il est bien connu que la valeur d'un immeuble est dynamique. L'évaluation étant faite à une date précise, elle reflète les anticipations du moment. Ceci est particulièrement vrai lorsque la conjoncture économique évolue rapidement. Donc, les conclusions du présent rapport pourraient devenir invalides rapidement.

Les conclusions du présent rapport ne peuvent être utilisées telles quelles à d'autres buts. Par exemple, à des fins de vente, beaucoup d'autres considérations peuvent influencer la valeur. Donc, le résultat de l'évaluation ne doit pas être employé aveuglément à d'autres usages.

PLAN DE LOCALISATION





Source : ArcGIS et Google Earth

PHOTOGRAPHIES

Façade avant

Vue avant droite

Vue droite

Vue droite

Vue droite

Vue gauche arrière

PHOTOGRAPHIES

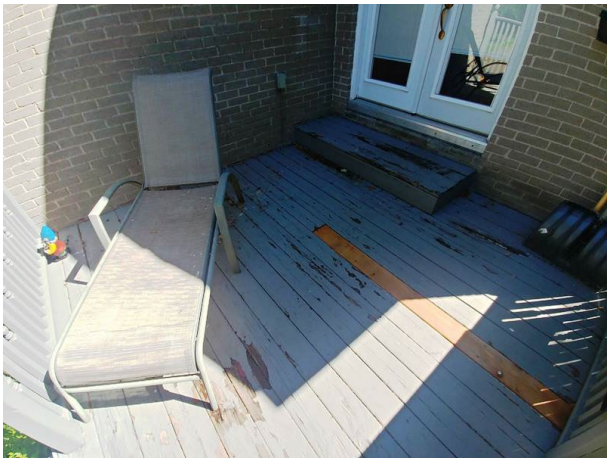
Façade arrière

Vue arrière et coté droit

Vue droite arrière

Vue avant et côté gauche

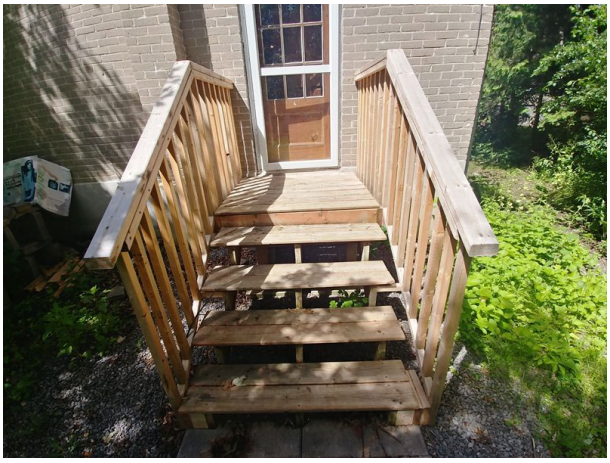
Galerie avant



Galerie avant

PHOTOGRAPHIES

Galerie avant



Galerie arrière

Galerie arrière

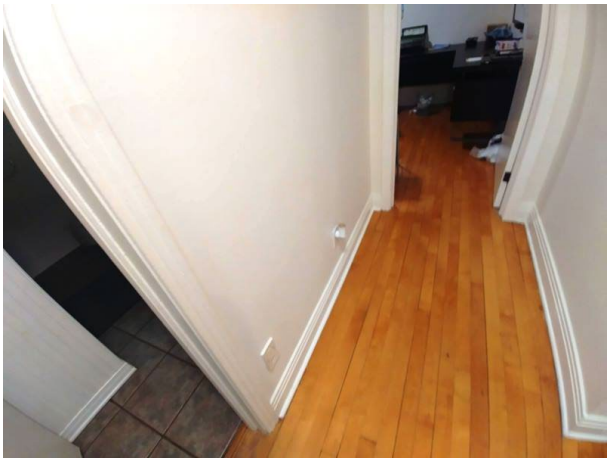
Cuisine

Cuisine

Salle à manger

PHOTOGRAPHIES

Salle à manger



Couloir

Couloir

Chambre 01

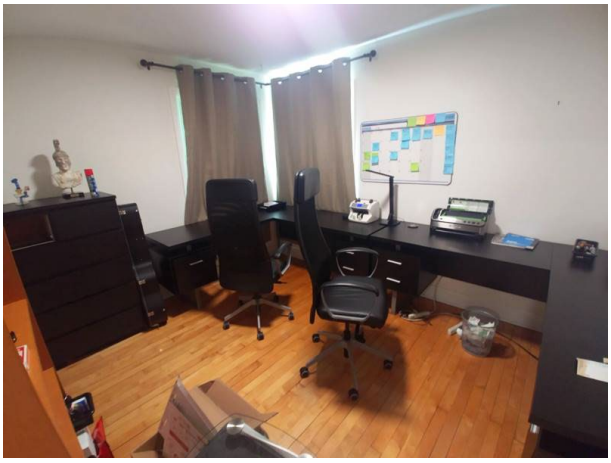
Chambre 01

Salle de bain

PHOTOGRAPHIES

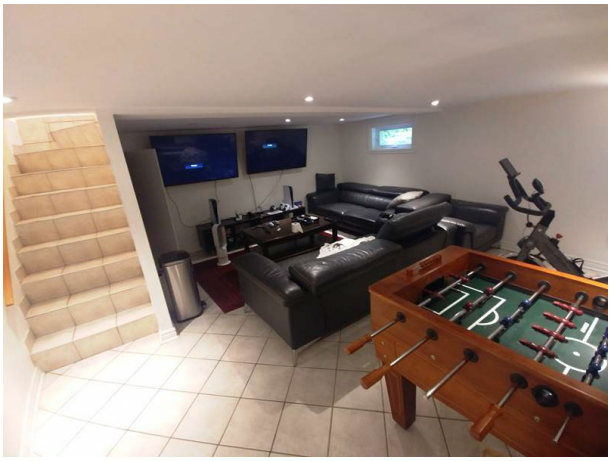
Salle de bain

Salle de bain



Chambre 03

Escalier

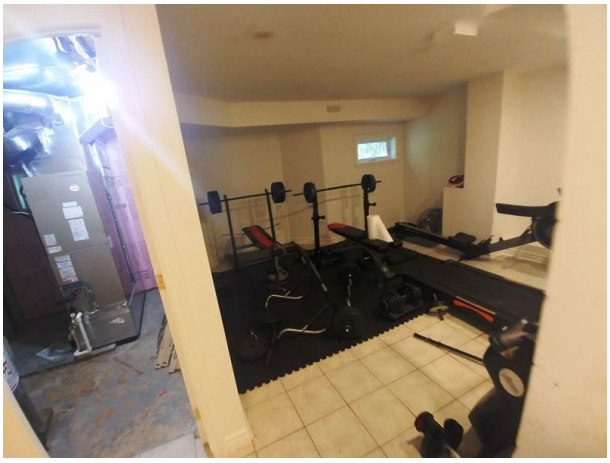


Salle familiale

Salle familiale

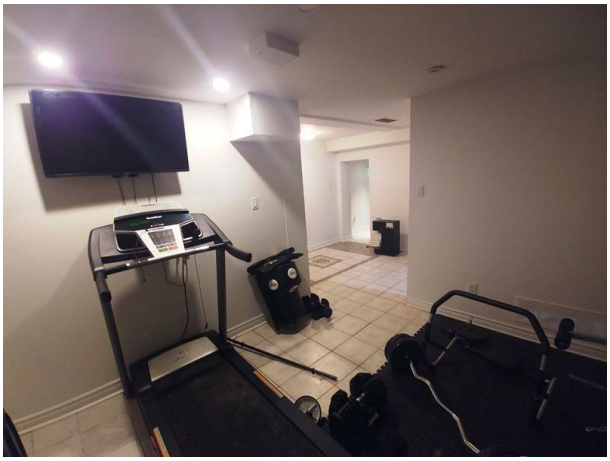
PHOTOGRAPHIES

Passage



Gym

Gym



Gym

Salle mécanique

Salle mécanique

PHOTOGRAPHIES

Salle mécanique

Salle d'eau avec buanderie

Salle d'eau avec buanderie

Garage

Garage

Garage

PHOTOGRAPHIES

Panneau électrique

Compteur d'électricité

BUT ET FIN DE L'ÉVALUATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES

But de l'évaluation	Déterminer le coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié
Fin de l'évaluation	Demande de permis de démolition
Date de l'évaluation	1er juillet 2022
Date d'inspection	20 juillet 2022
Inspecté par	Steve Dumaresq, évaluateur agréé
Calculé par	Steve Dumaresq, évaluateur agréé
Aide professionnelle	Alberto de Miranda technicien en évaluation
Méthode(s) d'évaluation utilisée	Méthode du Coût
Adresse du bien évalué	55 avenue Cedar , Pointe-Claire (Québec) H9S 4Y3
Lot(s)	4 254 138 Cadastre du Québec

NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

☐ Copropriété	☐ Divise	☐ Indivise
☒ Absolu	☐ Partie privative	☐ Partie commune
☒ Bien immeuble	☐ Bien meuble	☐ Incorporels
☒ Corporels	☐	☐

ZONAGE

☒ Résidentiel ☐ Commercial ☐ Industriel
☐ Multi résidentiel ☐ Public ☐

Numéro de règlement	PC-2775
Date d'entrée en vigueur	1 mars 2011
Numéro de la zone	Ra11
Usage permis	Class A

☒ Conforme ☐ Non conforme ☐ Droit acquis
☐ Permis d'usage ☐ Présumé conforme ☐

Commentaires :

Selon le règlement de zonage #PC2775 produit par la ville de Point Claire, l'immeuble sujet est localisé dans la zone Ra11 qui permet les usages suivants :

- (Class A) : Habitations unifamiliales, soit les bâtiments résidentiels comportant un seul logement et destinés à loger un seul ménage détaché.

L'immeuble actuel est composé d'un bâtiment résidentiel détaché de type unifamilial. L'usage semble donc conforme au zonage. Nous n'avons pas émis d'opinion concernant les normes prescrites concernant le bâtiment principal et le terrain. Nous posons pour hypothèse que l'immeuble sujet peut être reconstruit tel quel.

HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES

Il est à noter que nous avons produit une version française (202210297-1-VA) et une version anglaise (202210297-2-VA) de ce rapport.

À la date du présent rapport, le Canada et la communauté internationale font face à des mesures sans précédent prises par divers niveaux de gouvernement pour réduire les effets de la pandémie de Covid-19 sur la santé. La durée de cet événement n'est pas connue. Bien qu'il y ait un potentiel d'impact en ce qui concerne les secteurs micro et macroéconomiques, ainsi que sur les différents marchés immobiliers, il n'est pas possible de prédire un tel impact à l'heure actuelle, ni l'impact des contre-mesures gouvernementales actuelles et futures. Il existe un certain risque que la pandémie de Covid-19 augmente la probabilité d'une récession mondiale, mais sans connaître les autres contre-mesures gouvernementales prévues aux niveaux national et mondial, il n'est pas possible de prévoir un quelconque impact à l'heure actuelle. En conséquence, cette évaluation ponctuelle suppose le maintien des conditions actuelles des coûts de construction, à plus long terme restant inchangé. Compte tenu des incertitudes du marché liées à la pandémie de Covid-19, un événement de force majeure, nous nous réservons le droit de réviser l'estimation de la valeur présentée dans ce rapport moyennant des frais, avec un rapport d'évaluation actualisé dans le cadre d'un contrat de service d'évaluation distinct, intégrant les informations du marché disponibles à ce moment-là.

Pour déterminer le coût de reconstruction déprécié et de restauration, nous avons utilisé les rapports d'inspection en notre possession et estimé des coûts de rénovations probables pour chacun des éléments significatifs décrits dans ces rapports. À la section « Condition du bâtiment et hypothèse de calcul » du présent rapport, nous avons présenté les éléments qui nous ont permis de déterminer les coûts de restauration et nos dépréciations ainsi que nos hypothèses de calcul par ensemble de composantes. Notre valeur est conditionnelle à l'ensemble des hypothèses inscrites dans cette section.

Nous n'avons reçu aucun plan du bâtiment à évaluer. Le mandataire n'a pas été en mesure de nous fournir de plans d'architecture, mécanique, électrique, structure et de protection incendient. Il nous était donc impossible de s'assurer de la composition de la structure, de la fondation, des murs et des planchers ainsi que d'autres éléments non visibles lors de l'inspection. Le coût de reconstruction du présent rapport est donc conditionnel à ces hypothèses. Ces éléments peuvent modifier le coût de reconstruction du présent rapport.

L'avis de divers professionnels tels que des architectes, ingénieurs, plombiers, électriciens, notaires, arpenteurs-géomètres etc. est nécessaire afin d'évaluer chaque aspect d'un immeuble et dépasse le cadre de notre mandat et de notre expertise. Nous posons l'hypothèse que l'immeuble évalué est conforme aux normes et réglementations en vigueur, tel qu'au niveau du zonage, du règlement d'urbanisme, du code du bâtiment, des lois environnementales ou autres réglementations ou éléments pouvant affecter la valeur du présent rapport.

En règle générale les taxes de vente TPS et TVQ s'appliquent sur les coûts de construction des bâtiments. C'est pour cette raison que le montant des taxes est inclus dans les valeurs du présent rapport. Nous sommes conscients qu'il existe pour certains cas, des règles fiscales qui permettent de récupérer en tout ou en partie les taxes payées. Le calcul pour soustraire les taxes et/ou remboursements afin de calculer le coût de reconstruction peut varier selon votre situation fiscale et/ou le type d'immeuble. Il est donc important de vérifier avec un comptable/fiscaliste afin d'établir le montant de taxes à soustraire. L'identification de ces règles dépasse notre mandat. Nous nous limiterons donc, pour établir la valeur de remplacement à suivre le mode normal de taxation. Aux fins de ce rapport, notre conclusion de valeurs inclut la TPS et TVQ.

HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES (SUITE)

Les frais de démolition et de déblaiement présentés au présent rapport sont des estimations provenant du manuel Marshall & Swift basés sur un pourcentage des coûts de construction en fonction du type de bâtiment. Ces frais incluent la démolition, le déblaiement, le chargement et le transport, mais pas les frais reliés à la gestion des déchets et le déchargement de ceux-ci. Les coûts excluent aussi la démolition et la gestion de matériaux contaminés, à moins d'indication contraire au présent rapport. On suppose également que les matériaux n'ont aucune valeur de récupération. Pour la démolition partielle du bâtiment, un ratio a été considéré pour prendre en considération ce type de démolition. Cependant, il est impossible d'établir précisément les problématiques prouvent survenir lors de la démolition. Certains projets de démolition ont des coûts imprévisibles pouvant s'avérer significativement plus élevés que le ratio établit. Il nous est impossible de calculer l'impact de ces différentes problématiques aux fins de notre rapport. Le ratio retenu est basé sur des informations provenant du Marshall & Swift et a été considéré au présent rapport comme marge de protection plus que comme valeur de démolition partielle exacte. .

DOCUMENTS FOURNIS PAR UN TIERS

Nous avons reçu du requérant les documents suivants :

- Un extrait du certificat de localisation établit le 31 octobre 2019 à Montréal, sous la minute 14184, par Frederick Brisson, Arpenteur-géomètre.
- Rapport d'inspection produit le 17 juin 2022 par Tanya Manno de « Les services Inspec-Thor »
- Rapport d'inspection produit le 12 février 2021 par Paul Schmieder de « Absolute Inc.Home Inspections »

ÉTENDUE ET FIN DU RAPPORT

1. Une inspection des lieux a été effectuée à la date et par l'évaluateur mentionné dans la section sommaire du présent rapport.

2. Les dimensions du terrain ont été établies à partir du plan cadastral publié au Registre foncier. Les mesures du bâtiment ont été relevées à partir du certificat de localisation, du plan cadastral et de mesures relevées sur les lieux lors de l'inspection.

3. Vérification du zonage effectuée auprès de la ville.

4. Nous avons appliqué la méthode du coût.

5. Nous avons exprimé notre opinion de la valeur, selon le mandat établi.

CONFORMITÉ OU NON-CONFORMITÉ À LA SUBSTANCE DE L'ÉVALUATION

La présente évaluation est conforme à la substance de la règle 1.2 des normes de pratique de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec. La substance contient les 12 éléments ci-dessous à l'exception de l'usage le meilleur et le plus profitable puisqu'il n'est pas nécessaire pour une valeur assurable.

- Identification physique et légale de l'immeuble
- Identification des droits évalués
- But et fin de l'évaluation
- Définition de la valeur recherchée
- Date d'évaluation
- Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données
- Réserves et hypothèses
- Traitement de l'information, de la procédure suivie et du raisonnement de l'évaluateur
- L'usage le meilleur et le plus profitable
- Rejet d'une méthode traditionnelle
- Conformité ou non-conformité à la substance de l'évaluation
- Attestation de l'évaluateur

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

SOMMAIRE DESCRIPTIF

Catégorie d'immeuble	Bâtiment unifamiliale
Année de construction	1949 (selon le rôle d'évaluation municipal)
Nombre d'étages	1 étage(s)
Sous-sol	1 étage(s)
Nombre d'unités	1 unité(s)

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Superficie et affectation des lieux

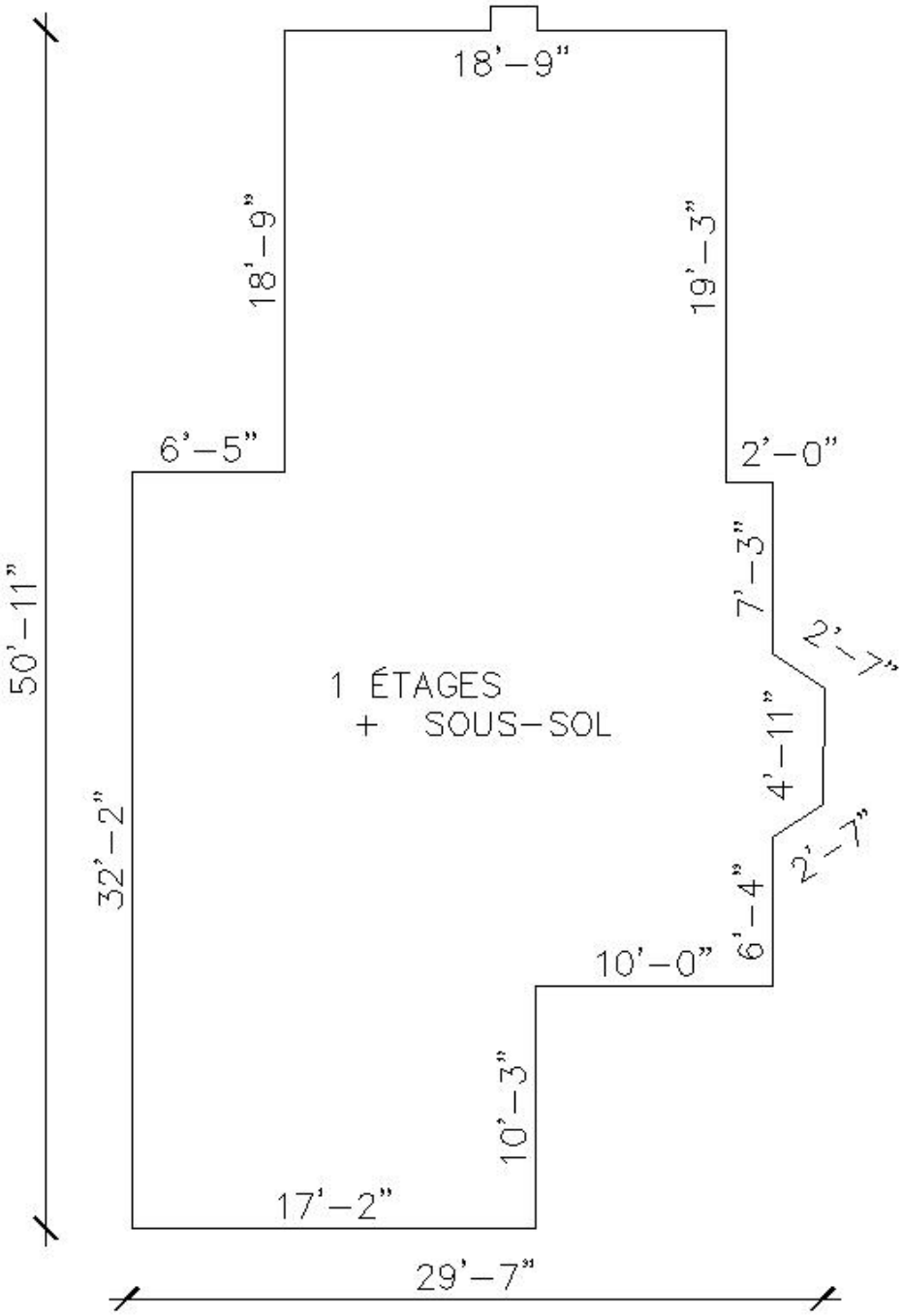
Niveau	Superficie pi² brut	Périmètre pi	hauteur moyenne d'étages	Description d'étage
Rez-de-chaussée / 1e	1,137 pi²	161 pi	9.00 pi	
Sous-sol	1,137 pi²	161 pi	8.1 pi	
Total hors-sol	1,137 pi²	161 pi	9.0 pi	
Total	2,274 pi²	321 pi	17.1 pi	

*La hauteur moyenne des étages dans le tableau ci-dessus inclut la structure du plancher.

**La superficie des unités ci-dessus a été calculée à l'aide des plans du certificat de localisation.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Croquis du bâtiment



Ce croquis est présenté uniquement à des fins indicatives. Il ne devrait pas servir à d'autres fins.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT HYPOTHÉTIQUE

Fondation	
Type	Sous-sol
Murs et murets	Murs de fondation de béton armé 10’’

Charpente	
Structure	Structure en bois

Structure de plancher	
Sous-sol	Pare-vapeur Isolant rigide Dalle de béton armé sur muret et semelle de béton armé Gravier Semelle de béton
Rez-de-chaussée	Poutrelle de bois

Murs extérieurs	
Murs extérieurs	Brique, PVC et crépis Panneaux de copeaux de bois Montant de bois Isolation Pare-vapeur polyéthylène Fourrure de bois Panneaux de gypse

Toiture	
Toiture	Bardeau d’asphalte (angle 12/12) Panneaux de copeaux de bois Isolant fibre de verre Ferme de toit en bois Pare-vapeur de polyéthylène Fourrures de bois Panneaux de gypse Soffite en aluminium perforé

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

PLOMBERIE		Types
Type	Eau potable	Cuivre
	Eaux usées	ABS
Appareils	**Nombre**	**Type**
Cabinet d'aisances	2	Qualité standard
Lavabo	2	Qualité standard
Bain-douche	1	Bain en acier émaillé de qualité standard
Entrée Laveuse / sécheuse	1	Standard
Entrée lave-vaisselle	1	Qualité standard
Évier de cuisine	1	Évier simple en acier inoxydable de qualité standard
Chauffe-eau	1	40 gallons (électrique)
Total	**9**	**Unités**

Tuyauterie dans le sol tel que l'entrée et l'évacuation d'eau ainsi que le drain français sont inclus jusqu'à la limite de la propriété.

ÉLECTRICITÉ	
Entrée principale	200 ampères

CHAUFFAGE ET CLIMATISATION	
Principal	Fournaise électrique
Secondaire	Thermopompe

VENTILATION	
Type	Ventilateurs de salle de bain (x 2) Hottes de cuisine (x 1) Registre pour le chauffage et air pulsé Échangeurs d'air (Voir hypothèses extraordinaires)

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

INITIONS INTÉRIEURE		QUALITÉ
Plancher	Bois franc, céramique, et béton	Standard
Plafond	Placoplâtre, et lattes de bois	Standard
Cloison	Placoplâtre, céramique, et lattes de bois	Standard
Armoires	-Composite	Standard
Comptoirs	- Stratifié	Standard
Luminaires	- Lumières plafonnier, encastrés	Standard
Boiseries	- MDF	Standard
Équipements / meubles	-	-

DIVERS (INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR)	
Les galeries sont en bois	Boîte postale
Lumières extérieures	Sonneries

CIRCULATION VERTICALE	
Intérieur	Escalier (structure de bois)
Extérieur	Escaliers de bois

Ouvertures	
Portes	PVC vitré et Bois vitré
Fenêtres	PVC à battantes, et fixes

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

PROTECTION (INCENDIE / URGENCE)					
	Oui	**Non**		**Oui**	**Non**
Système d'alarme		X	**Éclairage(s) d'urgence**		X
Détecteur(s) de fumée	X		**Panneau(x) de contrôle incendie**		X
Détecteur(s) de monoxyde		X	**Siamoise(s)**		X
Détecteur(s) de gaz		X	**Canalisation(s) pour la protection contre l'incendie aux étages**		X
Détecteur(s) de chaleur		X	**Centrifuge(s)**		X
Déclencheur(s) manuel(s)		X	**Puisard(s)**		X
Système(s) de gicleurs		X	**Génératrice(s)**		X
Extincteur(s) portatif(s)		X	**Porte(s) coupe-feu**		X

Bornes d'incendie à proximité	À moins de 195 pieds
Casernes à proximité	À moins de 1.5km Pompiers permanents
Remarque : Toutefois, dépendamment des risques sur le territoire, d'autres casernes localisées dans les arrondissements avoisinants, situées plus près du sujet, pourraient être appelées à intervenir. La répartition géographique des casernes ne respecte donc pas obligatoirement les limites des arrondissements.	

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

Dans cette section, nous présentons certains extraits du rapport d'inspection, produit le 17 juin 2022, par madame Tanya Manno de « Les services Inspec-Thor », et du rapport d'inspection produit le 12 février 2021, par Paul Schmieder de « Absolute Inc.Home Inspections». Les extraits sont présentés dans des encadrée et en dessous nous avons inscrit nos hypothèses de calcul en fonction de la condition du bâtiment.

A - Porte de garage extérieur:

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« ATTENTION!! Mécanisme de sécurité d'inversion automatique de la porte de garage défectueux. Cette situation représente des risques de blessures graves pour les utilisateurs. Il est fortement suggéré de condamner l'accès immédiatement jusqu'à ce que les correctifs nécessaires soient apportés. Faire appel à un technicien spécialisé et qualifié au besoin. » p.10

Commentaire(s) :
Nous avons considéré le coût du mécanisme de sécurité d'inversion automatique au niveau de la restauration et au niveau de la dépréciation physique curable

B - Porte intérieur donnant accès au garage :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« De plus, la porte du garage donnant accès au bâtiment doit être à âme pleine, sans fenêtre (à moins qu'elle soit de type armée), munie d'un coupe-froid étanche et en bon état, et doit être munie d'un dispositif de fermeture automatique de façon à créer une barrière hermétique continue.» p.12

Commentaire(s) :
Nous avons considéré le coût de la porte intérieur du garage au niveau de la restauration et au niveau de la dépréciation physique curable

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

C - Allèges :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Nous avons noté qu'une ou plusieurs des allèges (tablettes), sous les fenêtres et/ou portes, sont abîmées. » p.15

« Nous avons observé que certaines allèges (tablettes) ont une pente neutre ou inversée. Celles-ci devraient être refaites de manière à favoriser l'écoulement normal de l'eau. Des risques d'infiltration d'eau sont présents. Il faudra également vérifier les murs adjacents (risque latent de pourriture). » p.16

Commentaire(s) :
Selon l'inspectrice la majorité des allèges sont à remplacer ou réparer. Nous avons considéré le coût de remplacement des allèges dans notre coût de restauration et au niveau de la dépréciation physique incurable.

D - Fondation :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Nous avons remarqué des joints de mortier nouvellement refaits. Une fissuration répétée du mortier peut indiquer un problème de fondation ou de stabilité du sol. Aucune fissure de fondation n'a été trouvée au moment de l'inspection en raison d'un nouveau crépi sur la fondation. » p.15

Commentaire(s) :
Selon l'inspectrice la fondation visible est en bon état général. Il a remarqué certaines parties où le crépi est désagrégé, mais aucune fissure importante. Cependant, elle fait une remarque qui mentionne que les fissures réparées dans la brique ont possiblement descendu jusqu'à la fondation, mais puisque la fondation a été recouverte d'un nouveau crépi récemment, il est impossible de vérifier l'état réel de la fondation aux endroits où le crépi a été refait.

Aux fins de ce rapport, nous avons considéré la structure de la fondation comme étant en bon état, mais il est impossible d'en être certain.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

E - Parements extérieurs :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Nous avons pu observer l'absence de lame d'air ventilée derrière le revêtement. Une installation inappropriée peut affecter la garantie et le rendement des matériaux et dans certains cas causer des dommages à l'immeuble. Voir avec un entrepreneur spécialisé la pertinence d'apporter des modifications. » p.17

« Joints de mortier friables et/ou endommagés à certains endroits. Ce liant se doit d'être résistant et de créer une barrière hydrofuge afin de résister aux intempéries et d'assurer l'intégrité du/des murs de maçonnerie. Une infiltration d'eau par ceux-ci pourrait affecter les murs, la structure et autres composantes structurales. Ses fonctions étant altérées, il est impératif d'apporter les correctifs nécessaires immédiatement. Retenir les services d'un professionnel qualifié au besoin. Étant donné que cette inspection est visuelle et non-exhaustive, il nous est impossible de valider si la condition actuelle a déjà causé un historique d'infiltrations et affecté les matériaux sous-jacents. Retirer et remplacer tous les matériaux endommagés où requis. » p.46

« Chantepleures (ou évents) absentes et/ou obstruées. Risque d'humidité et/ou d'infiltrations derrière le parement de briques pouvant causer des dommages à la structure ou autres composantes et la corrosion des attaches retenant le parement de brique. Vérifier avec un maître maçon la pertinence d'en ajouter. Note : Les parements de maçonnerie réalisés à partir des années 70 sont généralement munis de joints évidés au joint de la maçonnerie et de la fondation ainsi qu'au-dessus des grandes ouvertures comme les portes patios ou les portes de garage. Les chantepleures permettent l'égouttement des infiltrations d'eau derrière la brique ainsi qu'une légère ventilation pour chasser l'humidité. De manière générale, les parements des années antérieures ne sont pas munis de chantepleures. - Mise en garde : Il ne faut surtout pas essayer d'en creuser avec des mèches à béton car leurs solins d'étanchéité seraient percés et les risques d'infiltrations d'eau dans la maison seraient très élevés. »p.16

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Absolute Inc.Home Inspections»

"Areas of Damaged Parging on Concrete Exterior Foundation Wall. Parging is a 1/4" Cement Finish that is Troweled onto the Foundation. Parging has been Replaced in some areas. Consult with Licensed Mason.
" p.14

Commentaire(s) :

Des coulisses d'eau sont visibles sur la brique et la fondation, au point de décolorer le parement. Selon l'inspectrice ses coulisses d'eau ne semblent pas avoir impacté l'intégrité de la brique ou de la fondation. Son inspection se limite aux éléments visibles. Nous n'avons pas considéré de coût de restauration de la brique puisque la décoration ne nuit pas à l'intégrité de la brique et la réparation est uniquement au niveau esthétique. Cependant nous avons considéré une dépréciation fonctionnelle curable pour repeinture la brique.
Nous avons considéré le coût pour refaire le crépi en façade dans le coût de restauration et dans la dépréciation physique curable
Les coûts pour faire des chantepleures sur la brique ont été considéré dans le coût de restauration et dans la dépréciation fonctionnelle incurable.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

F - Moisissures, Amiante et MIUF:

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Des cernes/dommages visibles possiblement causés par des dégâts d'eau, fuites antérieures ou présentes, mauvais fini, ou infiltration d'air créant de la condensation. Risque potentiel de moisissures. Déterminer la cause exacte des cernes/dommages et apporter les correctifs nécessaires. » p.48

« Lors de l'inspection, nous avons observé des taches/cernes pouvant être de la moisissure. Seul un test d'air effectué par un laboratoire spécialisé peut confirmer et déterminer le type de moisissure présente. Si confirmé, les moisissures, peuvent causer des problèmes de santé aux occupants. Nous vous recommandons de retenir les services d'un entrepreneur pour trouver la/les causes et procéder aux travaux correctifs requis, et ce, le plus tôt possible. Prendre toutes les précautions en présence de ce contaminant. Retirer et remplacer tous les matériaux endommagés. » p.57

À l'occasion, les moisissures sont dissimulées, cachées ou invisibles. Une odeur d'humidité, de terre, de moisi et/ou de renfermé à l'intérieur de la maison (présent au sous-sol et au garage) trahira toutefois leur présence. Même s'il n'y a pas d'odeur, des taches d'eau, une surface moite ou des signes de fuite d'eau témoignent de problèmes d'humidité qui favorisent l'apparition de moisissures. (SCHL) Un test de contamination de l'air est donc recommandé. P.57

« Lors de l'inspection, nous avons pu observer des fissures et/ou des gonflements du plancher du garage, possibilité de pyrite ou sulfatation ou pression hydrostatique. Une expertise plus approfondie doit être faite par un expert afin d'en déterminer la cause exacte et les coûts reliés à la réparation de celle-ci. » p.54

Commentaire(s) :

Le rapport d'inspection fait mention de moisissure à plusieurs endroits et de la présence d'odeur de moisissure dans le garage au sous-sol. L'inspectrice conseille d'effectuer un test d'air et de décontaminer les endroits où il y a présence de moisissure. Aux fins de ce rapport, il nous est impossible de calculer un montant précis représentant les frais de décontamination puisque seul un test d'air et des soumissions fait par des experts en la matière pourra nous renseigner sur les coûts des décontaminations exactes. Nous avons donc appliqué un montant forfaitaire basé sur des informations obtenues par des sites internet d'expert pour le coût de restauration et au niveau de la dépréciation physique incorrigible. Il est très probable que les coûts estimés soient loin des montants réels à investir pour rétablir la situation.

Aucun signe visible d'amiante ou de MIUF n'a été détecté, mais considérant l'année de construction de la maison, il est possible que certains éléments en soient composés. Aux fins de ce rapport, nous n'avons posé pour hypothèse qu'il y avait aucune présence de ces matériaux dans le bâtiment.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

G - Pyrite:

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Lors de l'inspection, nous avons pu observer des fissures et/ou des gonflements du plancher du garage, possibilité de pyrite ou sulfatation ou pression hydrostatique. Une expertise plus approfondie doit être faite par un expert afin d'en déterminer la cause exacte et les coûts reliés à la réparation de celle-ci. » p.54

Commentaire(s) :
Le sol du garage présente des gonflements ce qui démontre la possibilité de présence de pyrite. La dalle de béton et la finition du plancher du garage devront être retirées et des tests de sol devront être effectués. Nous avons estimé des coûts forfaitaires de décontamination, mais seul un expert en la matière peut en déterminer le niveau de pyrite et le volume et espace du remblai à enlever. À la suite du test l'expert pourra fournir des soumissions pour rétablir l'intégrité du sol. Aux fins de ce rapport, nous avons appliqué un coût forfaitaire estimé pour le coût de restauration et au niveau de la dépréciation physique incorrigible.

H - Escalier intérieur :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« L'échappée d'un escalier, qu'on peut définir comme la distance verticale minimale entre une marche d'un escalier et le plafond au-dessus, doit être d'au moins 6'6" afin de permettre à la majorité des personnes de circuler librement, sans risque de se heurter la tête contre le plafond. AVISER les visiteurs que cette hauteur n'est pas respectée ou veillez à la faire corriger si possible. » p.49

Commentaire(s) :
Pour l'échappée de l'escalier insuffisante la structure du plancher du RDC devra être refaite partiellement pour permettre un dégagement suffisant et les refaire les escaliers. Un ingénieur devra valider les structures temporaires et/ou permanentes à installer. Il nous est impossible de déterminer le prix de tels travaux. Nous conseillons fortement de faire produire des soumissions par des experts pour effectuer ce type de travaux. Aux fins de ce rapport, nous avons considéré une estimation de coût de restauration et de dépréciation fonctionnelle incorrigible, basée sur le coût d'installation d'un escalier neuve, l'ajout de deux colonnes et deux poutres supplémentaires en bois et le coût de démolition et rétablissement de la partie du plancher et des murs pour la partie insuffisante du palier. Il est certain que les coûts de restauration réelle pour effectuer la restauration seraient probablement plus élevés, mais il nous est impossible de les estimer plus précisément, sans l'avis d'expert en la matière.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

I - Balcons, galeries et terrasses :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Le dégagement sous les seuils de portes est insuffisant. Un dégagement de 6po est recommandé en dessous de toutes les portes. Risques d'infiltrations, de pourriture du cadre de porte et de la structure, corriger immédiatement. Retirer et remplacer tous les matériaux endommagés où requis. Corriger la situation si possible et conserver déneigé en tout temps, bien calfeutrer. »p.23

« Marches non sécuritaires
Balustrade non sécuritaire
Supports non protégés contre les effets du gel/dégel
Absence d'étriers
Bois exposé du balcon
Accès limité sous le balcon » p.24

« Nous avons constaté que les marches du balcon ne sont pas sécuritaires. Les marches devraient être fixées solidement et la hauteur des contre-marches devrait être constante, soit un écart maximum toléré de 3/8''. Des barreaux à la verticale ayant un maximum de 3-3/4'' entre chacun doivent être fixes et présents. Apportez les correctifs nécessaires immédiatement pour la sécurité des utilisateurs. » p.25

« Au moment de l'inspection, nous avons observé que les supports ne sont pas protégés contre les effets du gel et dégel. Avec l'action du gel/dégel, le balcon subira de fortes pressions de levée et de descente inégales qui pourraient causer une déformation prématurée et abréger sa durée de vie utile. Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur qualifié pour évaluer et apporter les travaux correctifs nécessaires. » p.25

Commentaire(s) :
Selon l'ensemble des correctifs à effectuer sur les balcons selon le rapport d'inspection, nous sommes d'avis de retenir comme coût de restauration et de dépréciation physique incurable, les frais de démolition et de construction de nouveaux balcons.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

J - Ouvertures :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

«Eau stagnante sur la fenêtre de la salle de bain du dernier étage » p.17

« Calfeutrage manquant ou endommagé
Coupe froid manquant ou endommagé
Dégagement insuffisant » p.22

« La fenêtre de la salle de bain du sous-sol ne fermait pas correctement au moment de l'inspection. » p.24

Commentaire(s) :
Nous avons considéré que la fenêtre de la salle de bain du sous-sol était à changer et que le scellant des autres fenêtres était à refaire, dans le coût de restauration et dans la dépréciation physique curable. Cependant une réparation mineure est peut-être possible, mais nous ne pouvons nous en assurer. Nous conseillons de faire vérifier par un expert en la matière.

K - Finitions et équipements:

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Couvres planchers :
Abîmés par endroit. » p.48

« Nous vous recommandons fortement qu'une sortie extérieure soit installée pour les hottes de cuisinière. Les hottes de cuisinière à recirculation font appel à des filtres pour capter une partie des odeurs et de la graisse. Il s'agit généralement de filtres à charbon qui doivent être remplacés fréquemment, car la graisse finit par recouvrir le charbon et nuit à son efficacité. Dans le cas des ventilateurs à recirculation, l'humidité et les odeurs de cuisson demeurent habituellement dans la maison. Ceci peut s'avérer néfaste pour la qualité de l'air interne du bâtiment, devenant nuisible pour les composantes du bâtiment et la santé des habitants. (SCHL) » p.51

Commentaire(s) :
Les finitions de plancher sont abîmées par endroit. Nous n'avons pas considéré le vernissage des planchers de bois dans le coût de restauration puisque c'est uniquement esthétique. Nous avons cependant appliqué une dépréciation physique corrigible.

La hotte de cuisine a été considérée dans le coût de restauration et dans la dépréciation fonctionnelle curable.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

L - Isolations :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Tout matériaux isolant inflammable (ex: styromousse, isolant giclé etc.), doivent être recouverts d'un produit ignifuge ex: ciment giclé, gypse, panneaux fibrociment, etc. Certains matériaux en prenant feu dégagent des émanations toxiques pour les occupants. Corriger immédiatement. »p.30

« Nous avons observé une isolation de base sur la solive de rive. Pour une meilleure préservation des composantes et une économie d'énergie, augmentez la quantité d'isolant recouvert d'un pare-vapeur. Voir avec un spécialiste dans le domaine au besoin. Notez que l'isolant de type styromousse blanc n'est pas approprié pour ce type d'usage (contre la fondation), mais il est fréquent dans des bâtiments de cet âge. En effet, il peut en découler un suintement qui peut provoquer de l'efflorescence pouvant causer de la moisissure et aussi causer une dégradation précipitée des matériaux et de la structure. Retirer tous les matériaux endommagés où requis, nettoyez toutes les régions affectées, et remplacer avec un isolant approuvé. Contacter un entrepreneur qualifié en isolation au besoin. » p.31 négligable

« Pare-vapeur manquant dans l'entretoit, ce qui n'est pas rare pour une maison de cet age. En installer afin d'éviter tout désordre structurel. Faire appel à un spécialiste en isolation. » P.51 »

« Replacer l'isolation de façon à dégager les soffites et à éviter tout contact avec le support. » p.52

« Nous avons observé que la protection pour contrer l'humidité est absente ou inadéquate sur les murs intérieurs de la fondation. » p.30

Commentaire(s) :

Selon le rapport d'inspection, nous avons retenu les frais pour « l'ajout de gypse par-dessus les isolants visibles, le remplacement de l'isolant de type styromousse blanc par de l'isolant en natte, ajout d'un par vapeur dans l'entre toits », comme coût de restauration et de dépréciation fonctionnelles curables (absence)

Pour le polyéthylène manquant sur les murs de fondation, il serait pertinent d'en ajouter, mais cela n'est pas économiquement justifiable puisque nous devrions enlever toutes les feuilles de gypse sur l'ensemble des murs extérieurs et ajouter la protection contre l'humidité. Nous n'avons donc pas appliqué ce coût au coût de restauration. Cependant nous avons appliqué une dépréciation fonctionnelle incurable (absence) pour cet élément.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

M - Gouttières :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

Les descentes pluviales déversent l'eau près de murs de fondation. Cette situation sollicite le drainage de ceux-ci (si présent), favorise un taux d'humidité élevé au sous-sol et a une incidence déterminante sur la longévité des composantes du bâtiment. Il est primordial de maintenir la teneur en eau à un niveau stable et optimal près des murs de fondation de la maison et sous celle-ci, afin de réduire les risques de mouvements, de fissures et tout autre dommage. Installer des déversoirs aux descentes pluviales immédiatement afin d'évacuer les eaux de pluie à une distance d'au moins 1,8 m (6 pi) des murs de fondation afin d'éviter tout risque relié. En outre, faites en sorte que l'eau ne se dirige pas vers les murs de fondation des voisins. Elle doit s'éloigner de votre maison en direction de la rue, de votre cour arrière ou de la ruelle arrière.

Commentaire(s) :

Selon le rapport d'inspection, les gouttières doivent être allongées afin d'éviter l'accumulation d'eau près des fondations. De plus, nous avons remarqué que la gouttière était remplie de terre et de plante et qu'il a de grandes possibilités que les écoulements d'eau sur la brique proviennent d'une mauvaise entretient des gouttières. Nous suggérons de commencer par nettoyer les gouttières et si la situation ne se corrige pas de nouvelles gouttières seraient à installer. Aux fins de ce rapport, nous considérons que les gouttières ont seulement besoin de nettoyage et que les extrémités des décentes soient allongées. Ces coûts sont considérés dans le coût de restauration et dans la dépréciation physique corrigible.

N - Structure :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Lors de l'inspection, nous avons pu observer qu'une ou des solives de plancher ont été entaillées et/ou affaiblies. Consulter un entrepreneur spécialisé en bâtiment pour corriger cette anomalie immédiatement.. » p.31

Commentaire(s) :

Il est probable que lorsque l'ingénieur viendrait vérifier la structure pour la restauration des escaliers, il pourrait vérifier, la solive de plancher qui est entaillée et donnée son avis. Nous n'avons pas appliqué de coût de restauration ni de dépréciation puisque nous ne savons pas quels travaux seraient à effectuer.

O - Foyer :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Absolute Inc. »

"Have Fireplace and Chimney Inspected By a Qualified Technician Prior to Purchase.
As of October 2018 Montreal No longer permits the use of Wood Burning Appliances unless they meet new Environmental Emissions Standards(except during Power Failures of 3hrs. or more). Suggest Conversion to Gas or Electric Fireplace. Inadequate Clearance to Combustibles(in front of fireplace).» p.5

Commentaire(s) :

Le foyer devra être changé pour respecter les nouvelles normes municipales. Nous avons considéré des coûts estimés grossièrement pour installer un nouveau foyer qui respecte les normes dans le coût de restauration et la dépréciation fonctionnelles incurables.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

P - Plomberie :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Il serait prudent et diligent d'installer un couvercle scellé sur le bassin de façon à ce que l'humidité et les gaz provenant du bassin/drain soient emprisonnés dans celui-ci, de plus, un couvercle sur le puits de la pompe empêche tout objet d'altérer le bon fonctionnement de celle-ci, ou pire encore, éviter tout incident fâcheux. Lors de l'inspection, nous avons remarqué que le tuyau reliant les pompes de puisard fuyait. Nous vous recommandons de le faire réparer immédiatement par un plombier. » p.34

Commentaire(s) :

Aux fins de ce rapport, nous avons donc considéré l'installation de deux nouvelles pompes submersibles au niveau du coût de restauration et de la dépréciation physique incurable.

Q - Électricité :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

« Certaines prises sans mise à la terre
Prise DDFT défectueuse » p.39

« Nous avons noté qu'une ou que des prises électriques n'étaient pas branchées à une mise-à-la-terre. » p.40

« Le mécanisme de protection de la prise munie d'un disjoncteur de détection de fuite à la terre (DDFT) est défectueux ou non fonctionnel. Cette prise, son branchement et/ou son câblage doit être vérifié, corrigé ou remplacé afin d'assurer la sécurité aux utilisateurs. Consulter un électricien certifié immédiatement. » p.40

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Absolute Inc.Home Inspections»

« Numerous Ungrounded Receptacles Throughout Living Space. 3-Slot Outlet Implies a Ground, for Safety Reasons Grounded Outlets are Required. Budget for Upgrade of Older Ungrounded Distribution Wiring. Wire not rated for permanent installation(basement). Install Additional Outlets where Necessary. Ensure all outlets, switches and junction boxes are secured in place and have cover plates installed. Consult with Licensed Electrician.» p.4

« 14 AWG Circuit Wire on 20 Amp Breaker. Missing Circuit Labels in Panel. Consult with Licensed Electrician. » p.27

Commentaire(s) :

Nous avons considéré un montant forfaitaire pour les réparations électriques. Cependant pour avoir les frais réels, nous conseillons de faire vérifier le système électrique par des experts qui pourront vous fournir une soumission représentant les coûts réels d'une telle réparation. Ces travaux sont considérés dans le coût de restauration et dans la dépréciation fonctionnelle incurable.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

R - Terrains, drain français et imperméabilisation de fondation :

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Les services Inspec-Thor »

«Nous avons constaté qu'à certains endroits, ou en totalité, les pentes du terrain sont inadéquates et dirigent l'eau directement vers les fondations. Cette situation favorise un taux d'humidité élevé au sous-sol et a une incidence déterminante sur la longévité des composantes du bâtiment. Le bon drainage des fondations devient donc impératif. Avec le temps, le terrain des bâtiments finit par s'affaisser. Il est primordial d'évacuer l'eau le plus loin possible des fondations du bâtiment, afin de réduire les risques de mouvements, de fissures et tout autre dommage. Remblayer et niveler le terrain de manière à aménager une pente qui éloigne l'eau de la maison et des voisins dans le premier 1,8 m (6 pi) en considérant un dégagement minimum de 6 à 8 pouces entre le niveau du sol versus tous les revêtements extérieurs et fenêtres. Aussi, vérifier trottoirs, patios, balcons et stationnement. Ceux-ci peuvent aussi s'affaisser avec le temps et causer un mauvais drainage vers les fondations de votre habitation, ce qui est à éviter.. » p.7

«Des vignes sont en contact avec le bâtiment. Cette situation favorise l'excès d'humidité dans les parements extérieurs et favorise l'intrusion d'insectes nuisibles. Retirer immédiatement toutes les plantes grimpantes afin d'éviter une détérioration prématurée des composantes du bâtiment et/ou infestations d'insectes. » p.8

Nous avons noté la présence d'efflorescence (poudre blanche) sur les sections visibles des murs de fondation. Cet indice de désordre est généralement associé à un mauvais drainage des fondations (absence ou mauvais fonctionnement du drain, mauvaises pentes de terrain, gouttières qui se déversent trop près des fondations, etc.). Une expertise plus approfondie devrait être faite pour en déterminer les causes et déterminer les mesures correctives requises. Des dommages plus importants pourraient survenir au bâtiment si rien n'est fait.

drain français ni son état. Il est de la responsabilité de l'acquéreur de faire les vérifications nécessaires. (caméra, autres). Vous devez alors contacter des firmes spécialisées dans ce domaine. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée (entre 25 et 30 ans en moyenne) et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Les maisons ou immeubles âgés n'ont généralement pas de drain au pourtour des fondations, ou ils sont désuets ou colmatés. » p.53 et 54

Suite page suivante

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

R - Terrains, drain français et imperméabilisation de fondation (suite)

Rapport d'inspection du 55 avenue Cedar produit par la firme « Absolute Inc.Home Inspections»

"Higher humidity readings on north wall in garage and laundry area, some stains were noted around front sump pit. Due to higher humidity readings it is recommended to improve the exterior water management(see Exterior section gutters and grading). Further investigation necessary to determine cause and extent of damage. **Location**: Basement Laundry Area and Garage" p.6

Commentaire(s) :

Selon le rapport d'inspection, les pentes ne sont négatives sur le terrain et la végétation près des fondations apporte un surplus d'eau sur les fondations. L'existence ou l'état du drain français n'a pas été vérifié. Aux fins de ce rapport, puisque les fondations étaient décolorées qui a été causé par une accumulation d'eau sur celles-ci, nous posons pour hypothèse qu'il soit nécessaire de changer ou ajouter un drain français, en plus d'ajouter une canalisation de l'eau vers l'extérieur du terrain et l'ajustement des pentes pour qu'elle soit négative. Seulement un expert en la matière pourrait déterminer les travaux exacts à effectuer pour empêcher l'accumulation d'eau actuelle sur la fondation. Le coût de restauration et l'ajustement au coût déprécié de ce rapport appliqué pour ces éléments sont des frais hypothétiques.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

Âge apparent :

Nous avons déterminé une année apparente de 2001 selon la répartition du coût de reconstruction.

Pour établir la dépréciation physique incurable reliée à l'âge apparent du bâtiment, nous avons utilisé le procédé âge/vie selon l'hypothèse que la durée de vie économique pour ce bâtiment était de 55 ans avec une valeur résiduelle de 20%. Nous avons obtenu une dépréciation âge vie de 30.3%.

La dépréciation globale a été calculée par la technique de répartition qui consiste à estimer la dépréciation d'un bâtiment en quantifiant distinctement la diminution de valeur résultant de chacune des catégories suivantes :

Catégories de causes de dépréciation		
Détérioration physique	Désuétude fonctionnelle	Désuétude externe
Sous-catégories	Sous-catégories	Sous-catégories
Corrigible	Absence corrigible	Localisation
Incorrigible	Insuffisance corrigible	Marché
	Excès corrigible	
	Absence incorrigible	
	Insuffisance incorrigible	
	Excès incorrigible	

Source : OEAQ

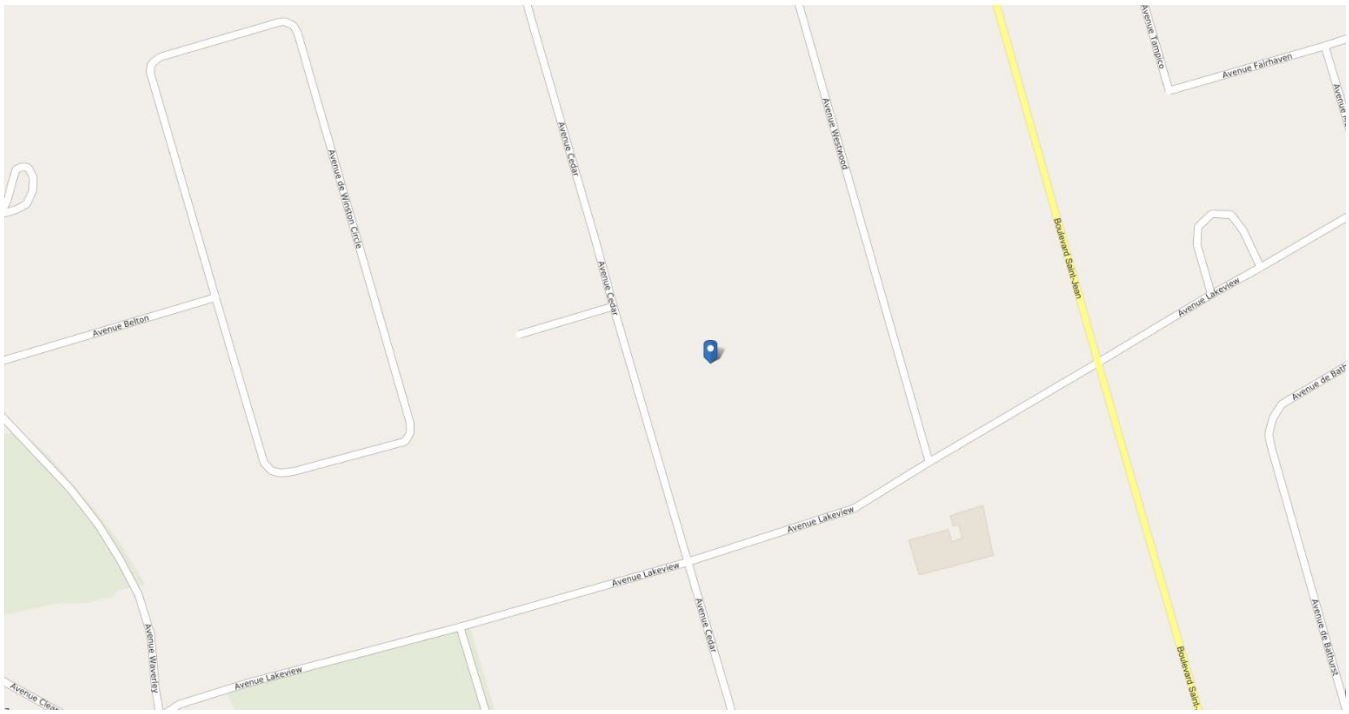
RISQUES

Risques environnementaux (Terrain contaminé)

Une conformité avec toutes les lois et tous les règlements écologiques est présumée à moins qu'une situation précise ne soit considérée, définie et commentée dans le présent rapport.

Le répertoire des terrains contaminés du "Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) a été consulté et selon l'information retracée le site à l'étude ne semble pas contaminé.

En conséquence, nous n'assumons aucune responsabilité en relation avec ces sujets ou autres, qu'ils soient d'ordre technologique et/ou que des techniques d'ingénierie puissent être nécessaires pour découvrir une situation intrinsèque et/ou cachée en regard de la propriété sous étude.



Source : Repère GTC

RISQUES (SUITE)

Risques environnementaux (zone inondable)

Selon la carte interactive des zones inondables produite par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques le site à l'étude n'est pas localisé en zone inondable. Le Ministère ne garantit pas que l'information présentée sur ce site reflète la réglementation municipale en vigueur. Aucune vérification supplémentaire n'a été effectuée.

MÉTHODE DE CALCUL

Dans le présent rapport, nous n'avons pas effectué de méthodes de comparaison et de revenu. Celles-ci ne sont pas pertinentes pour la détermination d'un coût de reconstruction.

Nous utilisons les données fournies par le volume Marshall Valuation Service de « Marshall & Swift » pour notre analyse.

Structure :	D (bois - murs porteurs)
Section(s) principale(s) du Marshall and Swift utilisée(s):	42_Résidentiel, multirésidentiel, motels
Sections utilisées	42, 51, 52, 53, 55, 57, 66

Tous les coûts dans ce manuel sont basés sur une nouvelle construction. Lors d'un sinistre, vous devrez reconstruire le bâtiment dans des conditions particulières ex : zones restreintes, mouvement des matériaux difficiles, supports temporaires, etc. Sans compter d'autres imprévus qui ne sont pas rencontrés dans les nouvelles constructions. De plus, au Québec, les températures extrêmes de la saison hivernale peuvent faire augmenter les coûts de constructions durant cette période. Nous avons appliqué des facteurs fournis dans le Manuel Marshall & Swift, afin de considérer ces coûts supplémentaires.

SUBSTITUTIONS COURANTES, S'IL Y A LIEU

Ci-dessous, nous avons présenté une liste de matériaux généralement substitués dans un coût de reconstruction. S'il y a présence de ces matériaux dans l'immeuble à l'étude, ils ont été remplacés à moins d'indication contraire dans le rapport.

Matériaux	Matériaux de remplacement
Murs et plafonds en plâtre	Placoplâtre
Murs du sous-sol ou fondations en pierre	Béton armé coulé
Pontages de plancher et de toit en planches de bois	Contreplaqué
Bâtis ou cloisons en blocs de terracotta ou maçonnerie	Blocs de béton
Système de chauffage à l'huile	Système de chauffage électrique ou au gaz naturel
Absence de système de ventilation central	Échangeur d'air

INCLUSIONS OU EXCLUSIONS

A	Bâtiment principal :	Inclus	Exclus
A1	Coût de reconstruction à neuf et main-d'œuvre.	X	
A2	Plans et devis de construction.	X	
A3	Murs mitoyens. * inclus uniquement la partie du mur mitoyen dans le lot évalué.	*Note	
A5	Coût de l'excavation.	X	
A6	Fondations, assise, dalle au sol.	X	
A7	Tuyauterie souterraine jusqu'à la limite du lot. Aucune étude de localisation des aqueducs et des égouts de la ville n'a été effectuée. La distance a été estimée.	X	
A8	Allocation pour fondation spéciale (ex : capacité portante).		X
A9	Frais architecte pour supervision des travaux, surveillance de chantier, plans et devis.	X	
A10	Frais architecte, ingénieurs, coût de permis.	X	
A11	Frais et profits de l'entrepreneur normaux.	X	
A12	Frais et profits du développeur.		X
A13	Frais de financement.		X
A14	Frais de fiduciaire (si applicable).		X
A15	Taxes provinciales et fédérales (TPS et TVQ). *note : Une des valeurs inclut les taxes. La valeur hors-taxe ne tient pas compte des ristournes de taxes, s'il y a lieu.	*Note	
A16	Frais de contingence.		X

B	**Bâtiment principal** **Les exclusions de la section B ne sont pas applicables pour les immeubles de type copropriété divise et indivise, pour ces derniers se référer à la table C.**	Inclus	Exclus
B1	Appareils et équipements encastrés ou fixes à l'immeuble autres que le système mécanique desservant l'immeuble; Ex. (lave-vaisselle, four encastré, appareil ménager encastrer, congélateur, convoyeur, pont roulant). * À l'exception des éléments inscrits à la ligne « B4 ».		X
B2	Équipements et biens meubles appartenant aux propriétaires ou à autrui qu'ils soient fixes ou non, ainsi que tous autres contenus (marchandise). *À l'exception des éléments inscrits à la ligne « B4 ».		X
B3	Éléments, équipements et biens meubles appartenant aux locataires et aux fonds de commerce. *À l'exception des éléments inscrits à la ligne « B4 ».		X
B4	n/a		X

INCLUSIONS OU EXCLUSIONS (SUITE)

C	Coûts externes :	Inclus	Exclus
C1	Prime supplémentaire pour accès limité.	X	
C2	Augmentation coûts construction qui résulte de facteurs socioéconomiques, politiques.		X
C3	Conditions hivernales.	X	
C4	Dépenses engagées et coûts additionnels pour minimiser les pertes (économique).		X
C5	Coûts occasionnés par la démolition d'une partie de l'immeuble encore debout.	X	
C6	Augmentation des coûts de construction qui résultent de dispositions légales particulières.		X

D	Terrain	Inclus	Exclus
D1	Améliorations de l'emplacement et aménagements paysagers (ex : arbre, pelouse, piscine).		X
D2	Dépendances ou structures détachées.		X

MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF

COMPOSITION DU BÂTIMENT	VENTILATION DES COÛTS		
	Taxes exclues	Taxes incluses	% (CRN)
Excavations et préparation du site	17 042 $	19 594 $	2,43%
Fondation	87 495 $	100 597 $	12,48%
Structure du bâtiment	48 464 $	55 722 $	6,91%
Construction intérieure	199 748 $	229 660 $	28,49%
Mécanique du bâtiment	157 162 $	180 697 $	22,42%
Murs extérieurs et ouvertures	98 281 $	112 998 $	14,02%
Toiture	61 352 $	70 539 $	8,75%
Éléments intégrés à la construction	31 275 $	35 959 $	4,46%
Sécurité	280 $	322 $	0,04%
Coût de reconstruction	**701 098 $**	**806 088 $**	**100,00%**
Taux (superficie total)	**308,31 $/pi²**	**354,48 $/pi²**	

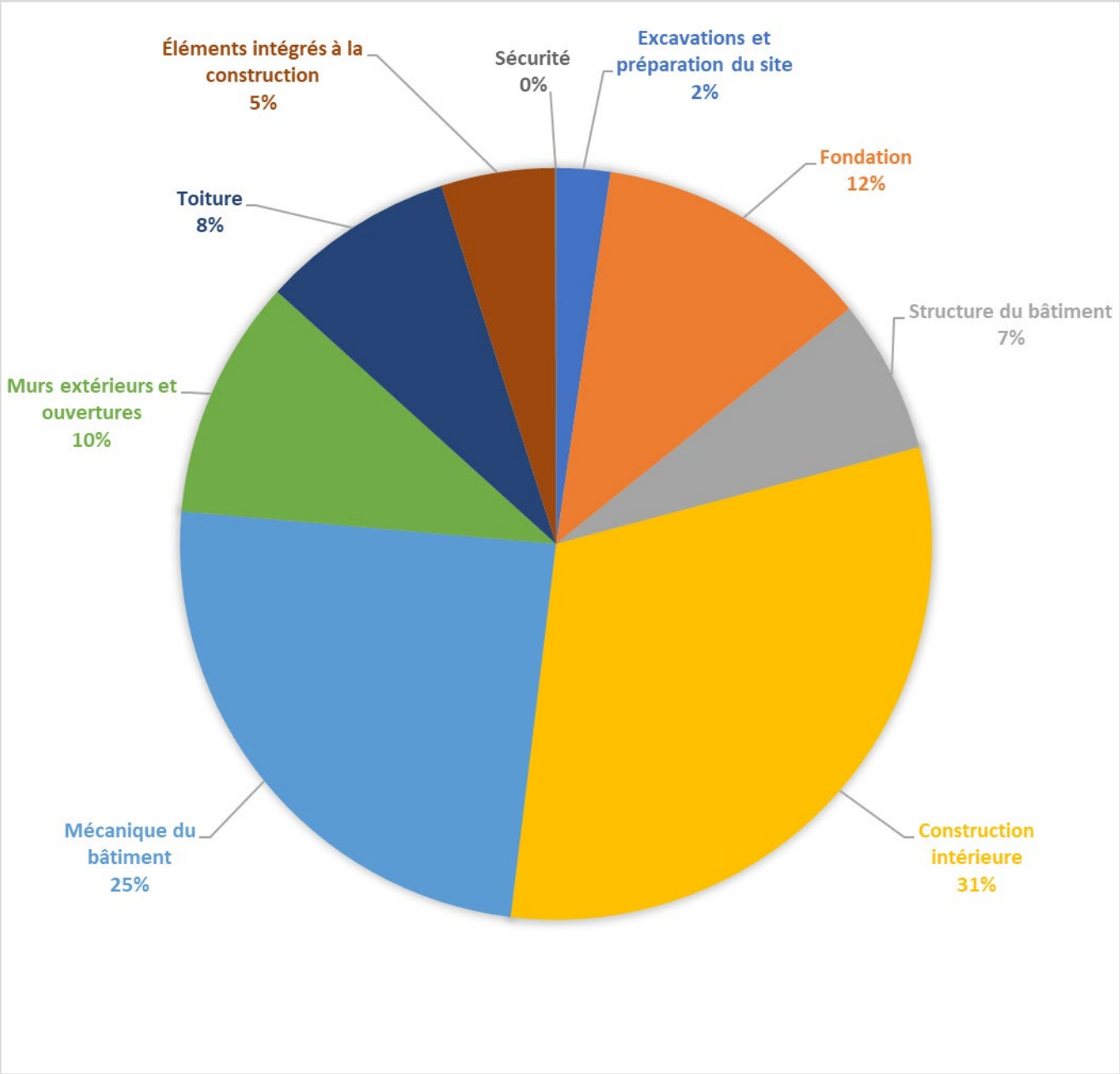
Coût de reconstruction (arrondie)	**701 000 $**	**806 000 $**	**-**

Frais de démolition et déblaiement (exclus du coût de remplacement)	**20 000 $**	**22 000 $**	**-**

Les frais de démolition et de déblaiement présentés au présent rapport sont des estimations provenant du manuel Marshall & Swift. Pour plus d'informations, se référer aux hypothèses extraordinaires.

MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION, COÛT DE RESTAURATION ET COÛT DÉPRÉCIÉ

Répartition du coût de reconstruction



MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION DÉPRÉCIÉ

Coût de reconstruction à neuf (CRN)				**806 000 $**
				Total
Dépréciation physique corrigible (PC)			(16 247) $	**789 753 $**
A Porte de garage extérieur		1 082 $		
B Porte intérieur donnant accès au garage		1 138 $		
E Parements extérieurs		6 050 $		
J Ouvertures		2 825 $		
K Finitions et équipements		4 662 $		
M Gouttières		491 $		
Dépréciation physique Incorrigible (PI)			(283 876) $	**505 877 $**
- Dépréciation (âge/vie)	**30,3%**	239 366 $		
C Allèges		5 908 $		
E Parements extérieurs		7 803 $		
F Moisissures, Amiante et MIUF		9 196 $		
G Pyrite		8 287 $		
L Isolations		3 079 $		
P Plomberie		1 095 $		
R Terrains, drain français et imperméabilisation de fondation		9 143 $		
Dépréciation fonctionnelle corrigible (FC)			(583) $	**505 294 $**
K Finitions et équipements		351 $		
L Isolations		233 $		
Dépréciation fonctionnelle incorrigible (FI)			(14 430) $	**490 863 $**
H Escalier intérieur		4 271 $		
I Balcons, galeries et terrasses		3 056 $		
O Foyer		3 510 $		
Q Électricité		3 593 $		
Dépréciation externe			- $	**490 863 $**
Aucune considérée				
Total des dépréciations			(315 137) $	
Coût déprécié du bâtiment				**490 863 $**
Coût déprécié du bâtiment arrondie				**491 000 $**

MÉTHODE DU COÛT DE RESTAURATION

		Total
A	Porte de garage extérieur	1 082 $
B	Porte intérieur donnant accès au garage	1 138 $
C	Allèges	19 491 $
E	Parements extérieurs	27 776 $
F	Moisissures, Amiante et MIUF	30 342 $
G	Pyrite	27 341 $
H	Escalier intérieur	14 090 $
I	Balcons, galeries et terrasses	10 084 $
J	Ouvertures	2 825 $
K	Finitions et équipements	1 157 $
L	Isolations	1 309 $
M	Gouttières	491 $
O	Foyer	18 837 $
P	Plomberie	3 614 $
Q	Électricité	11 854 $
R	Terrains, drain français et imperméabilisation de fondation	30 165 $

Coût de restauration	**201 596 $**

Coût de restauration arrondie	**202 000 $**

CORRÉLATION ET VALEUR FINALE

Compte tenu de la pertinence, de la quantité et de la qualité des données recueillies, je suis d'opinion que le coût de reconstruction le plus probable de cet immeuble, en date du 1er juillet 2022, se lit comme suit :

Valeurs	
Coût de reconstruction à neuf	**806 000 $**
Frais de démolition et déblaiement (exclus du coût de reconstruction)	**22 000 $**
Coût de reconstruction déprécié	**491 000 $**
Coût de restauration	**202 000 $**

(taxes incluses et valeur arrondie)

En date du 1er juillet 2022, pour l'immeuble à l'étude, nous retenons les valeurs suivantes :

Coût de reconstruction à neuf

HUIT CENT SIX MILLE DOLLARS
806 000 $

Frais de démolition et de déblaiement en sus : 22 000 $

Coût de reconstruction déprécié
QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DOLLARS
491 000 $

Coût de restauration
DEUX CENT DEUX MILLE DOLLARS
202 000 $

Cette évaluation est conditionnelle aux hypothèses ordinaires et extraordinaires présentées dans le présent rapport.

BOURASSA JODOIN INC
Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Évaluateur Agréé

ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié
55 avenue Cedar
Pointe-Claire (Québec) H9S 4Y3
Dossier : 202210297-VA-1

Je certifie qu'au meilleur de ma connaissance :

- Les faits énoncés dans le présent rapport sont vrais et exacts;
- Les analyses, opinions et conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les conditions limitatives indiquées et ce sont là mes propres analyses, opinions et conclusions professionnelles neutres et objectives.
- Je n'ai aucun intérêt personnel, présent ou à venir, dans l'affaire et le bien immobilier qui font l'objet du présent rapport, et je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié) en ce qui touche les parties en cause;
- Je ne suis aucunement en conflit d'intérêts pour entreprendre ce contrat de service;
- Je suis impartial en ce qui concerne l'affaire, le ou les biens immobiliers qui font l'objet du présent rapport et les parties associées au présent contrat de service;
- Ma participation au présent contrat de service et les honoraires qui me seront versés pour celui-ci ne sont pas conditionnels à la formulation ou la déclaration de résultats préétablis, au montant de la valeur estimée, ni à une conclusion favorisant le client;
- J'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions, de même que le présent rapport, conformément aux normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec;
- Je possède les connaissances, les capacités, et l'expérience nécessaires pour réaliser le présent contrat de service de façon compétente;
- À la date du présent rapport, le(s) signataire(s) a (ont) satisfait aux exigences du Programme de perfectionnement professionnel continu de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec qui s'applique aux membres;
- Le soussigné est membre en règle de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec;

ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié
55 avenue Cedar
Pointe-Claire (Québec) H9S 4Y3
Dossier : 202210297-VA-1

- Steve Dumaresq, évaluateur agréé a fait l'inspection du bien immobilier le 20 juillet 2022

Selon mes calculs, mes recherches, et fondé sur mon expérience, je suis d'avis que le coût de reconstruction, en date du 1er juillet 2022, est de :

Coût de reconstruction à neuf

HUIT CENT SIX MILLE DOLLARS

806 000 $

Frais de démolition et de déblaiement en sus : 22 000 $

Coût de reconstruction déprécié

QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DOLLARS
491 000 $

Coût de restauration

DEUX CENT DEUX MILLE DOLLARS
202 000 $

Cette évaluation est conditionnelle aux hypothèses ordinaires et extraordinaires présentées dans le présent rapport.

* Le(s) technicien(s) en évaluation est/sont couvert(s) par le fonds d'assurance de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

Bourassa Jodoin inc.
Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Évaluateur Agréé

ANNEXES

ANNEXE A - HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

1. C'est à la demande du requérant que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si le coût recherché a été scindé entre une indication de valeur pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition du coût 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.

3. Le coût de reconstruction présenté au rapport tient compte des normes de construction actuelles, des concepts et des modes d'aménagements courants. (Voir définitions du coût de reconstruction)

4. La méthode de calcul utilisée dans ce rapport est celle des composantes (unités en place) qui nous permet d'identifier le coût de construction de chacune des composantes du ou des bâtiment(s). Les coûts indiqués représentent un estimé général et ne doivent pas être considérés comme une estimation détaillée des quantités observées

5. Si la propriété comporte des éléments architecturaux considérés patrimoniaux, l'estimation de la valeur aux fins d'assurances de ces éléments a été effectuée au meilleur de mes connaissances et selon les informations disponibles en date du rapport.

6. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai 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, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification de la valeur.

7. 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 est exacte;

    b. Que le titre de propriété soit valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;

    c. Que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué soit 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, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

8. 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 ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.

HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

9. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai 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 mon ressort, mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

10. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

    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.

11. 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.

12. Le résultat de valeur est en relation avec l'immeuble décrit dans le présent rapport en relation avec les définitions présentées et selon la date identifiée d'évaluation. Il est à noter que toute altération après cette date n'est pas considérée.

13. L'établissement du coût actuel fait abstraction des coûts de réfection et/ou dommages à une propriété voisine. Cette valeur ne comprend pas de meubles et d'équipements non immobiliers, non décrits dans ce rapport.

14. Les plans et devis des architectes et ingénieurs auront préséance dans le cas où il y aurait divergence avec notre rapport d'évaluation.

15. Aucun coût ou calcul ne tient compte d'économie d'échelle.

16. Advenant qu'une erreur ou une omission soit identifiée dans ce rapport par le mandant, celui-ci devra en informer l'évaluateur agréé dans les trente jours suivant la réception du document.

17. Le ou les bâtiment(s) en objet sont supposés conformes aux règlements gouvernementaux, y compris le zonage, les codes du bâtiment et les règlements de santé.

18. Les composantes du ou des bâtiment(s) qui n'ont pas été visibles lors de l'inspection ont été présumées par un standard comme l'isolation, le bâti des murs extérieurs, la charpente du toit et autres, sauf s'il y a mention spéciale à cet effet.

19. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défectuosités, 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.

HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

20. Aucune responsabilité n'est assumée pour les questions d'ordre juridique, principalement celles touchant le titre de propriété du bien. La description officielle est présumée exacte dont :

    - Le titre de propriété est valide et a une valeur assurable exprimée en dollars canadiens.
    - 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 du contraire.
    - Il n'existe pas d'autres charges, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

21. Les informations et renseignements provenant de sources fiables, tels que certains corps publics ou parapublics, sont censés être exacts et bien fondés, n'engageant aucunement la responsabilité de l'évaluateur soussigné en regard de leur précision.

22. Nous présumons que l'utilisation actuelle, à moins d'avis dans le rapport mentionnant les restrictions, est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la parité, de la sécurité du zonage, de la construction, etc.

23. L'évaluateur(e) agréé(e) déclare ne posséder ni ne convoiter aucun intérêt dans la propriété à l'étude et dans le résultat de l'évaluation.

24. De plus, toute altération ou modification de ce contenu, sans le consentement explicite de l'évaluateur(e), en fait automatiquement un faux document. À compter de ce moment, il deviendra totalement inutilisable et l'évaluateur(e) n'en assumerait alors, plus aucune responsabilité.

25. Les croquis, les plans et les photos à l'intérieur du présent rapport sont présentés à titre indicatif afin d'aider le lecteur à visualiser le ou les bâtiment(s) et ceux-ci ne sont pas nécessairement à l'échelle.

26. L'évaluateur peut avoir obtenu des informations, estimations et opinions qui ont été utilisées dans ce rapport de sources considérées fiables et exactes qu'il croit être vrai et correct. L'évaluateur ne prend aucune responsabilité quant à l'exactitude des éléments fournis par d'autres parties.

27. La police d'assurance en vigueur du ou des bâtiment(s) faisant l'objet du présent rapport n'a pas été examinée et nous n'assumons aucune responsabilité en cas de conflit, qu'il s'agisse de définitions, pertes partielles ou autres.

28. Toute comparution ou témoignage devant une cour de justice en relation avec ce rapport d'évaluation devra faire l'objet au préalable d'une entente entre le signataire et le demandeur.

29. Les superficies et autres renseignements de même nature contenus dans ce rapport ont été obtenus lors de notre inspection des lieux et/ou des documents fournis par le client et sont considérés comme fiables.

30. La responsabilité de l'évaluateur n'est engagée qu'envers le client/mandataire seulement, excluant tout autre utilisateur ou tierce partie. Le client accepte, en recevant ce rapport, de maintenir la confidentialité de tous les renseignements personnels qu'il contient et de se conformer à tous les égards importants aux dispositions de la politique en matière de confidentialité de l'évaluateur. De plus, la possession de ce rapport ne permet pas pour autant le droit de publication.

ANNEXE B - CERTIFICAT DE LOCALISATION

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) NUMÉRO(S) :

4 254 138

CADASTRE

DU QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE

MONTRÉAL

NUMÉRO(S) CIVIQUE(S) : 55, AVENUE CEDAR

MINUTE	14 184
DOSSIER	I12578
PRÉPARÉ PAR	Frédérick Brisson, Arpenteur-géomètre

labre & associés

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : MONTRÉAL
MUNICIPALITÉ : VILLE DE POINTE-CLAIRE
CADASTRE : DU QUÉBEC
LOT (S) : 4 254 138

DOSSIER : I12578

CERTIFICAT DE LOCALISATION

1. MANDAT

Je soussigné, Frédérick Brisson, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la Province de Québec, ai préparé le présent certificat de localisation à la demande de Jean-Claude Brais.

2. DÉFINITION

Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelle d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné. (RLRQ, c. A-23, a. 49, r. 10, a. 2).

3. BUT

Le présent certificat de localisation est requis aux fins d'une opération immobilière (acte de translation de propriété et/ou d'hypothèque).

4. DATE DE LEVÉ

Le levé des lieux a été complété le 16 octobre 2019.

5. DATE DES RECHERCHES AU REGISTRE FONCIER

Les recherches au registre foncier ont été complétées le 31 octobre 2019.

6. DERNIER(S) TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ PUBLIÉ(S)

J'ai pris connaissance, entre autres, d'un acte publié sous le numéro 18 529 281 dans lequel Jean-Claude Brais a acquis une portion indivise de l'emplacement décrit au présent certificat de localisation de Joanne Van Zwol.

J'ai pris également connaissance d'un acte d'acquisition publié sous le numéro 10 322 464 dans lequel Joanne Van Zwol et Jean-Claude Brais ont acquis l'emplacement décrit au présent certificat de localisation de Susan Gillespie et Gordon Lafontaine.

7. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

L'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation se compose d'une seule parcelle étant le lot quatre millions deux cent cinquante-quatre mille cent trente-huit (4 254 138), de figure irrégulière et bornée vers le nord par le lot 4 254 139, vers l'est par les lots 4 254 141 et 4 254 140, vers le sud par le lot 4 254 137, vers l'ouest par le lot 4 254 536 (avenue Cedar); mesurant quatre-vingt-trois mètres et quarante-trois centièmes (83,43 m) dans sa limite nord, successivement, dix mètres et soixante et un centièmes (10,61 m) et quatre mètres et soixante-trois centièmes (4,63 m) dans sa limite «est», quatre-vingt-trois mètres et trente-quatre centièmes (83,34 m) dans sa limite sud, quinze mètres et vingt-quatre centièmes (15,24 m) dans sa limite ouest et contenant une superficie de mille deux cent soixante-douze mètres carrés et un dixième (1 272,1 m²).

8. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 4 254 138, entré en vigueur le 1er décembre 2011, est issu du remplacement par rénovation cadastrale du lot 43-35 du cadastre de la Paroisse de Pointe-Claire.

Le lot 42-35, entré en vigueur le 22 juillet 1893, est issu de la subdivision d'une partie du lot 42.

Le lot originaire 42 est entré en vigueur le 2 novembre 1877.

9. CONCORDANCE DES DIMENSIONS ÉTABLIES PAR LE SOUSSIGNÉ

a) Avec le(s) dernier(s) titre(s) de propriété et le cadastre

Les dimensions mentionnées au(x) dernier(s) titre(s) de propriété, au cadastre et au cadastre d'avant la rénovation concordent avec celles établies par le soussigné, à l'exception de la superficie qui est de 1 262,3 mètres carrés au(x) dernier(s) titre(s) de propriété et cadastre d'avant la rénovation.

b) Avec l'occupation

L'occupation ne concorde pas avec les dimensions établies par le soussigné parce que la clôture, le muret de soutènement en pierre et la haie nord ainsi que l'amoncellement en pierre «est», dont l'appartenance reste à définir, ne sont pas situés sur les limites du périmètre reconstitué dudit emplacement. De plus, il y a des empiètements tels que décrits à l'article onze (11) du présent certificat de localisation.

10. STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Le bâtiment principal, érigé sur ledit emplacement, portant le numéro civique 55, avenue Cedar, est un bâtiment résidentiel d'un étage dont le revêtement extérieur est principalement de maçonnerie et de vinyle avec un garage intégré. Il existe également une remise d'un étage en plastique, un réservoir d'huile et un appareil de climatisation, accessoires au bâtiment principal. La forme et les dimensions de ces constructions ainsi que les distances les localisant aux limites dudit emplacement sont montrées sur le plan accompagnant le présent certificat de localisation.

11. EMPIÈTEMENT(S) APPARENT(S)

a) Empiètement(s) apparent(s) exercé(s)

Compte tenu de la position d'une partie du muret de soutènement en pierre et de la haie nord telle que mentionnées au paragraphe 9, l'occupation de la propriété sise sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation empiète sur le lot 4 254 139.

Compte tenu de la position de l'amoncellement en pierre «est» telle que mentionnée au paragraphe 9, l'occupation de la propriété sise sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation empiète sur les lots 4 254 141 et 4 254 140.

b) Empiètement(s) apparent(s) souffert(s)

L'abri de la propriété sise sur le lot 4 254 139 empiète partiellement sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation.

Compte tenu de la position d'une partie de la clôture nord telle que mentionnée au paragraphe 9, l'occupation de la propriété sise sur le lot 4 254 139 empiète sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation.

12. **OUVERTURE(S)**
(À une distance moindre que celle prévue par la Loi)

Les ouvertures des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation ainsi que celles sises sur les emplacements voisins sont conformes aux exigences des articles 993 à 996 du Code civil du Québec.

13. **MUR(S) MITOYEN(S)**

Les murs des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation ne sont pas mitoyens.

14. **SERVITUDE(S) APPARENTE(S)**

Une ligne de transmission aérienne longe la limite ouest de l'emplacement décrit au présent certificat de localisation.

15. **SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S)**

Il n'existe aucune servitude publiée comme telle au registre foncier concernant l'emplacement décrit au présent certificat de localisation.

16. **BORNAGE**

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage publié comme tel au registre foncier du lot concernant l'emplacement décrit au présent certificat de localisation.

17. **AVIS D'EXPROPRIATION, RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES**

Il n'existe aucun avis de réserve pour fins publiques ou d'expropriation publié comme tel au registre foncier du lot concernant l'emplacement décrit au présent certificat de localisation.

18. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

Le bâtiment principal décrit au présent certificat de localisation est conforme aux exigences de la zone Ra11 du règlement de zonage en vigueur dans ladite municipalité, et ce, spécifiquement en regard du type de bâtiment autorisé et des marges de construction à respecter.

La remise, le réservoir d'huile et l'appareil de climatisation décrits au présent certificat de localisation sont conformes aux exigences du règlement de zonage en vigueur dans ladite municipalité et ce, spécifiquement en regard des marges de construction à respecter.

19. ZONE D'INONDATION ET PROTECTION RIVERAINE

a) en rapport avec la Convention Canada / Québec

L'emplacement décrit au présent certificat de localisation n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

b) en rapport avec la Politique de protection des rives

L'emplacement décrit au présent certificat de localisation n'est pas situé à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret no 1980-87 du 22 décembre 1987 et ses modifications subséquentes.

c) en rapport avec le règlement municipal de zonage

L'emplacement décrit au présent certificat de localisation n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

20. PATRIMOINE CULTUREL

a) Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002)

Il n'existe aucun avis publié à l'index des immeubles de l'emplacement concerné mentionnant qu'un bâtiment érigé sur ledit emplacement est un bien patrimonial ou que ledit emplacement est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection d'un immeuble patrimonial ou d'un site patrimonial.

b) Règlement municipal de zonage

L'immeuble décrit au présent certificat de localisation n'est pas répertorié comme possédant des statuts patrimoniaux par ladite municipalité.

21. LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT (RLRQ, c. R-8.1)

Le bâtiment principal ci-haut mentionné est un bâtiment résidentiel. Cependant, celui-ci n'a pas d'accessoire ou de lien physique commun, apparent et extérieur avec les bâtiments avoisinants. Par conséquent, il n'est pas assujetti aux dispositions des articles 45 à 50 de la Loi sur la Régie du logement (RLRQ, c. R-8.1).

22. LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES (RLRQ, c. P-41.1)

L'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas inclus dans une aire permanente retenue aux fins de contrôle du territoire agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).

23. LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE (L.R.C. 1985, c. A-2)

L'emplacement décrit au présent certificat de localisation n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. 1985, c.A-2) et publié au registre foncier.

24. SYSTÈME DE MESURES

Les dimensions mentionnées dans ce document sont en mètres (SI). On doit utiliser l'équivalence 1 mètre = 3.28084 pieds pour convertir en mesures anglaises (M.A.).

25. CERTIFICATION

Je certifie que le présent certificat de localisation est conforme aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir. De plus, les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation ont été vérifiés.

Le présent rapport et le plan ci-annexé font parties intégrantes du présent certificat de localisation préparé spécialement dans le but ci-haut mentionné ; ils ne pourront être utilisés ou invoqués à une autre fin sans une autorisation écrite de l'arpenteur-géomètre soussigné (RLRQ, c. A-23, a. 49, r. 10, a. 11).

Préparé et signé à Saint-Eustache, le 31 octobre 2019, sous le numéro 14 184 de mes minutes (Dossier I12578).

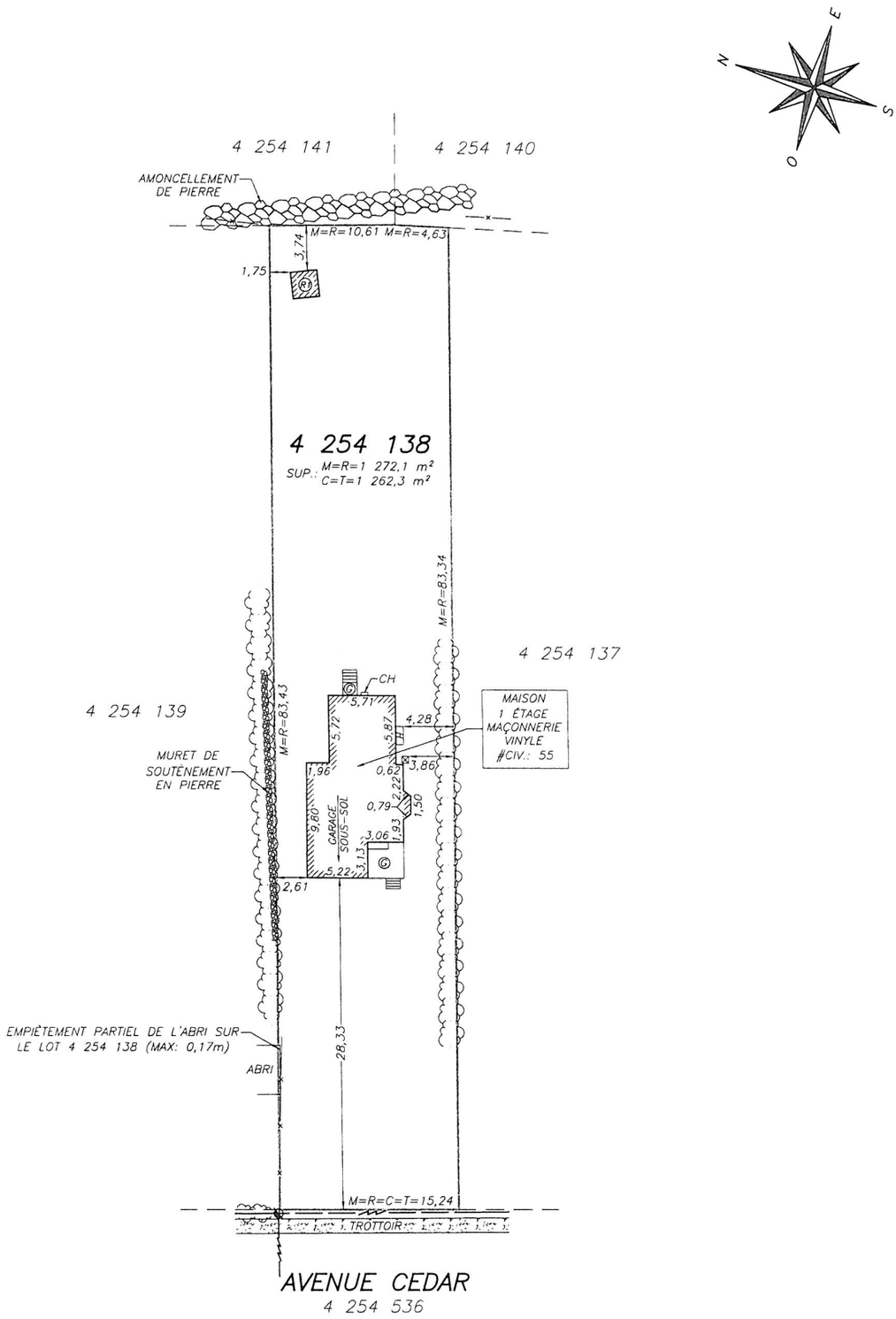
Frédérick Brisson
Arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original

Émise le ..19.../..11.../..2019..

.....

Arpenteur-géomètre



LÉGENDE | M= DIMENSION ÉTABLIE PAR LE SOUSSIGNÉ | R= DIMENSION CADASTRALE APRÈS RÉNOVATION | C= DIMENSION CADASTRALE AVANT RÉNOVATION | T= DIMENSION AU TITRE

BORNE-FONTAINE · LAMPADAIRE · HAUBAN · POTEAU ÉLECTRIQUE · HAIE · CLÔTURE · LIMITE DU PAVAGE · LIMITE DE PROPRIÉTÉ · LIMITE DU LOT BORNANT · LIGNE DE TRANSMISSION AÉRIENNE · GALERIE · APPAREIL DE CLIMATISATION · REMISE D'UN ÉTAGE EN PLASTIQUE (2,26x2,26) · CH = CHEMINÉE · RÉSERVOIR D'HUILE

SAUF INDICATIONS CONTRAIRES, LES DIMENSIONS AU BÂTIMENT PRINCIPAL SONT MESURÉES À LA FONDATION. LES DÉPENDANCES SONT MESURÉES AU REVÊTEMENT ET LES PISCINES AU BASSIN D'EAU. CE PLAN AINSI QUE LE RAPPORT L'ACCOMPAGNANT FONT PARTIES INTÉGRANTES DU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION, PRÉPARÉS POUR DES FINS DE VENTE ET/OU D'HYPOTHÈQUE. ILS NE DEVRONT PAS ÊTRE UTILISÉS OU INVOQUÉS POUR D'AUTRES BUTS SANS L'AUTORISATION ÉCRITE DU SOUSSIGNÉ.

labre & associés

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

• LAVAL • BROSSARD • SAINT-EUSTACHE •
• REPENTIGNY • MONTRÉAL •
UN SEUL NUMÉRO DE TÉLÉPHONE: **(514)642-2000**
www.labre.qc.ca

CERTIFICAT DE LOCALISATION

CADASTRE: DU QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL
MUNICIPALITÉ: VILLE DE POINTE-CLAIRE

LOT(S): 4 254 138

SAINT-EUSTACHE, LE 31 OCTOBRE 2019

PAR: FRÉDÉRICK BRISSON
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL,
ÉMISE LE 10 / 11 / 2019

A-G

LEVÉ: 16 OCTOBRE 2019	ÉCHELLE: 1:400 (SI)	DESSIN: 112578	MINUTE: 14 184	DOSSIER: 112578

ANNEXE C - ZONAGE

notes	Ra9	Ra10	Ra11	Ra12
Reglement PIIA applicable en totalité ou partie / SPAIP by-law applies to zone or part of:	PIIA	PIIA	PIIA	
Usages permis (autorisé: X) / Permitted uses (authorized: X)				
d.a. = droits acquis / aquired rights (art. 11.6 b)				
Habitations / Residential				
Classe / Class A (unifamilal/single family)	X	X	X	X
Classe / Class B (2 à 4 logements / Duplex/triplex/4-plex)				
Classes / Class C-1 & C-2 (multifamilal/multi-family)				
Commerces				
Service de garde éducatif/Educational childcare service				
Mixte / Mixed-used (bureau & habitation /office & residential)				
Classe / Class F-4 (concessionnaire auto/car dealership)				
Services d'utilité publique / Public utilities				
Classe / Class A: (service léger/light utility)				
Implantation du bâtiment principal / Location of Main building				
Types d'implantation / Building types				
Détachées / Detached	X	X	X	X
Jumelées / Semi-detached				
Contigues / Contiguous				
Complexes Résidentiels / Residential complexes				
Distance min. entre bâtiments / Min. distance between buildings				
Marges minimales / Minimum setbacks (m)	(3)		(3)	(3)
Avant / Front	4	7,5	10	7,5
Latérales / Side	2	2	2,4	2,4
Arrière / Rear	7,5	7,5	10	10
Taux d'implantation maximal / Maximum lot coverage (%)	30% (2)	30% (2)	25%(4)	25%(4)
C.O.S. minimal / Minimum F.S.I.				
C.O.S. maximal / Maximum F.S.I.	0,6	0,6	0,4	0,4
Dimensions minimales des lots / Minimum lot sizes				
Superficie minimale / Min. surface area (m^2)	550	550	900	800
Largeur frontale min./ Min. frontage width (m)	18	18	13	18
Caractéristiques architecturales / Architectural parameters				
Nombre de planchers minimal / Min. number of floors				
Hauteur maximale / Maximum height (m)	10	10	10	10
Largeur de façade min. / Min. facade width (m)	8,2	8,2	8,2	8,2
Superficie habitable minimale par logement / Min. habitable floor space per dwelling (art. 4.10 g)	110 m^2	110 m^2	110 m^2	110 m^2
Dispositions supplémentaires / Additional provisions	(24)		(24)	(24)
Amendements / Amendments	*PC-2775-24*		*PC-2775-24*	*PC-2775-24*

D