

RÈGLEMENT NUMÉRO 109

POUR DÉCRÉTER UN EMPRUNT ET UNE DÉPENSE DE 771 781.59 \$
POUR L’ACQUISITION ET LA DÉCONTAMINATION DU LOT 2 991 203 DU CADASTRE DU QUÉBEC

À la séance spéciale du conseil d’administration de la Régie incendie des Monts, tenue le 21 juillet 2022.

CONSIDÉRANT
la modification de l’objet du règlement, le présent règlement 109 abroge le règlement numéro 108;

Il est proposé par Michel Bazinet, membre

et résolu à l’unanimité des membres présents :

QUE le conseil d’administration de la Régie incendie des Monts adopte le règlement portant le numéro 109, comme suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le conseil est autorisé à effectuer des dépenses pour l’acquisition et la décontamination du lot 2 991 203 du cadastre du Québec, selon le devis préparé par la firme DEC Enviro, portant le numéro DE-3543, en date du 19 mai 2022 ainsi que le rapport d’évaluation, préparé par la firme Évaluations Serge Lavoie inc., portant le numéro 3653-983, en date du 16 septembre 2021, incluant les frais, les taxes nettes et les imprévus, tel qu’il appert des estimations détaillées préparées lesquels font partie intégrante du présent règlement comme annexes « A » et « B ».

ARTICLE 3

Le conseil est autorisé à dépenser une somme de 771 781.59 \$ pour les fins du présent règlement

ARTICLE 4

Aux fins d’acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter un montant de 771 781.59 \$ sur une période de vingt (20) ans ;

ARTICLE 5

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est exigé par le présent règlement, annuellement, de chaque municipalité partie à l'entente, une contribution calculée selon le mode de répartition contenu dans le règlement 001 de constitution de la Régie incendie des Monts.

Répartition des couts	Taux de contribution financière (2022)	Répartition de la somme d'emprunt
Lantier	4.0251%	31 064.98 \$
Sainte-Agathe-des-Monts + Ivry-sur-le-Lac	51.4598%	397 157.26 \$
Sainte-Lucie-des-Laurentides	6.2452%	48 199.30 \$
Val-David	24.5521%	189 488.59 \$
Val-Morin	13.7178%	105 871.45 \$
Total	100.0000%	771 781.59 \$

*Les montants sont ajustés annuellement, à l'approbation du budget, le tout selon le règlement 001 de constitution de la Régie

ARTICLE 6

S’il advient que le montant d’une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire

emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l’affectation s’avérerait insuffisante.

ARTICLE 7

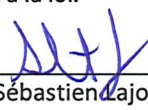
Le conseil affecte à la réduction de l’emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d’une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également, au paiement d’une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l’emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

ARTICLE 8

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.


Richard Forget, président


Sébastien Lajoie, secrétaire-trésorier

Adoption du règlement	21 juillet 2022
Avis public	27 juillet 2022
Approbation du MAMH	



OFFRE À L'ATTENTION DE :	
Nom :	Sébastien Lajoie
Compagnie :	Régie Incendie des Monts
Adresse :	4, rue Albert-Bergeron
Ville :	Sainte-Agathe-des-Monts
Code postal :	J8C 2L5
Téléphone :	819 326-2605
Courriel :	slajoie@ridm.quebec

OFFRE DE SERVICES :	
Numéro :	DE-3543
Référence :	TBD
Date :	2022-05-19
EFFECTUÉE PAR :	
Nom :	Marie-Ève Breault
Téléphone :	450 530-0714
Courriel :	mbreault@decenviro.com

**OBJET : OFFRE DE SERVICES – RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE – PHASE IV
TERRAIN VACANT SITUÉ LE LONG LA ROUTE 117 DANS LA MUNICIPALITÉ DE VAL-DAVID, QC
LOT 2 991 203 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Monsieur Lajoie,

Par la présente, nous vous transmettons notre soumission associée à la réalisation de travaux de réhabilitation environnementale de la **propriété vacante longeant la route 117 dans la Municipalité de Val-David (Site)**. Plus particulièrement, le Site correspond au lot 2 991 203 du cadastre rénové du Québec.

D'après les informations obtenues lors de l'étude de Caractérisation Environnementale de Site – Phase II réalisée par DEC en décembre 2021 (N/Réf. : 21 5610.PHII), ainsi que lors de l'étude de Caractérisation Environnementale de Site – Phase III réalisée par DEC en mai 2022 (N/Réf. : DE-2576), des sols contaminés en Métaux présentant des concentrations supérieures à l'Annexe I du RESC sont présents sur le Site, et ce, au droit du sondage TE3 à une profondeur variant entre 0,70 et 1,20 m sous la surface.

Selon les informations obtenues, nous avons estimé qu'approximativement **377 tm** de sols contaminés en Métaux au-delà de l'Annexe I du RESC seraient présents sur le Site. **Cet estimé est toutefois approximatif**. Ainsi, il est possible que les volumes réels de sols contaminés interceptés lors des travaux de réhabilitation **soient inférieurs ou supérieurs**.

Afin de rendre le Site conforme, nous vous proposons de procéder à la réhabilitation environnementale du secteur problématique identifié par DEC, et ce, **selon une méthodologie temps et matériel d'où la sous-traitance, le matériel et la disposition des sols vous seront facturés au coutant + 15% tandis que le temps des professionnels et les analyses chimiques vous seront facturés selon les taux unitaire du tableau en annexe**. Ceci permet d'assurer une optimisation des dépenses.

Dans l'éventualité où des matériaux et/ou de la sous-traitance non-prévu à la soumission s'avèreraient nécessaires, les coûts de ceux-ci seront facturés au prix coutant plus 15 % (cost-plus).

D'ordre général, les travaux incluent :

- Obtenir les autorisations nécessaires associées aux travaux préparatifs de chantier, incluant la gestion des équipements lourds, demandes d'autorisations, et toute autre démarche nécessaire pour assurer la conformité des travaux ;
- La présence continue d'un professionnel en environnement durant les travaux de réhabilitation ;
- L'excavation, le chargement et le transport des sols contaminés (approximativement 377 tm) vers des Lieux de Traitement ou d'Enfouissement Autorisé par le MELCC à les recevoir ;
- Le prélèvement d'échantillons de sols à partir des parois et du fond du secteur contaminé et analyse de ceux-ci selon les paramètres Métaux (13 éléments) ;
- Le cas échéant, le prélèvement d'échantillons de sols à partir de sols mis en piles temporairement sur le Site lors des travaux de réhabilitation et analyse de ceux-ci selon les paramètres Hydrocarbures Pétroliers C₁₀-C₅₀, les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP), les Composés Organiques Volatils (COV) et/ou les Métaux ;



OFFRE À L'ATTENTION DE :	
Nom :	Sébastien Lajoie
Compagnie :	Régie Incendie des Monts
Adresse :	4, rue Albert-Bergeron

OFFRE DE SERVICES :	
Numéro :	DE-3543
Référence :	TBD
Date :	2022-05-19

Conditions et autorisations

Nous consentons, si notre crédit est accepté, à acquitter toutes les factures et/ou soldes selon les conditions et termes de crédit de DEC ENVIRO. Les honoraires sont payables selon les termes soulevés dans l'offre de services. Nous consentons à payer des intérêts de 2% par mois (24% par année) sur tout compte impayé après terme. Des frais d'administration de 2,5% seront appliqués à tout paiement de plus de 3 000\$ par carte de crédit.

DEC ENVIRO conserve la propriété des marchandises vendues jusqu'au paiement final du prix de vente.

Si DEC ENVIRO doit recourir à quelconque processus de recouvrement des sommes, nous nous engageons également irrévocablement à payer, à titre de dommages-intérêts liquidés et exigibles une somme supplémentaire de 20% de la somme réclamée et ce, en plus des intérêts et frais de justice.

Par la présente, nous certifions avoir pleines capacités et autorités requises pour contracter et signer toutes les présentes. Nous certifions également que les renseignements fournis dans la présente demande de crédit sont exacts et véridiques.

Nous autorisons DEC ENVIRO à recueillir ou échanger des renseignements sur ma solvabilité et/ou notre situation financière auprès de nos institutions financières, d'un bureau de crédit ou de toute autre partie concernée.

Les signataires sont considérés aux présentes comme étant des co-emprunteurs et débiteurs solidaires en fonction de l'article 2352 du Code civil du Québec et, en conséquence, ils s'engagent mutuellement et réciproquement aux obligations et engagements l'un de l'autre renonçant aussi expressément à tout bénéfice de discussion et de division faisant ainsi que l'une et l'autre des obligations et des dettes leurs affaires personnelles. Les cautionnements octroyés aux fins des présentes ne sont pas des cautionnements attachés à des fonctions spécifiques.

Signé dans la ville de _____ (Qc)

Date (jj/mm/aaa): _____

Nom, titre et signature du **représentant autorisé**

Nom et signature de la **caution**

SVP INDIQUEZ VOTRE CHOIX DE LANGUE : Je désire mon rapport en ____ français ou en anglais ____

INFORMATIONS NÉCESSAIRES À LA FACTURATION

NOM DU CLIENT ET/OU DE L'ENTREPRISE : _____

PERSONNE-RESSOURCE : _____

ADRESSE : _____

TÉLÉPHONE : _____

COURRIEL : _____

Dans le cas d'une annulation de contrat, le client devra payer à DEC ENVIRO les honoraires et frais encourus à la date réelle de la fin du projet. Cette soumission est valide 30 jours.



OFFRE À L'ATTENTION DE :

Nom :	Sébastien Lajoie
Compagnie :	Régie Incendie des Monts
Adresse :	4, rue Albert-Bergeron

OFFRE DE SERVICES :

Numéro :	DE-3543
Référence :	TBD
Date :	2022-05-19

- Le remblayage et la compaction de la fosse ayant été créée lors du retrait des sols contaminés avec un remblai de type MG20 (approx. 377 tm) ; et,
- L'émission d'un rapport de réhabilitation, incluant un plan des travaux, nos conclusions et l'attestation que le secteur est conforme.

Exclus :

- L'obtention et les coûts associés au permis d'excavation requis pour effectuer des travaux d'excavation à proximité du domaine public, d'occupation de voies publiques, etc (si requis) ;
- Les coûts de gestion de toute quantité de sols contaminés en métaux (> l'Annexe I du RESC) dépassant la quantité estimée de 377 tm;
- Les coûts de remplacement du béton, de l'asphalte et/ou de terrassement des zones à excaver ;
- Les coûts associés au matériel de remblai dépassant la quantité estimée, soit 377 tm de MG20 ;
- Le cas échéant, le pompage et l'entreposage temporaire de l'eau d'excavation, la prise d'échantillon de cette eau et son analyse par un laboratoire accrédité, puis la gestion de celle-ci selon les résultats d'analyses ;
- Les coûts associés aux contrôles qualité lors des travaux de compaction de la fosse ;
- Les coûts associés aux travaux de sous-œuvre et/ou de soutènement nécessaires pour permettre la décontamination du secteur problématique ;
- Le débranchement ou le branchement de l'électricité ou la plomberie ou toute autre infrastructure souterraine (ex : champ d'épuration, fosse septique, etc.), si intercepté durant les travaux ;
- La localisation des conduits souterrains sur le Site (responsabilité du client outre info-excavation) ; et,
- Tous travaux complémentaires à celle estimée.

Notre firme possède une assurance erreur et omission professionnelle de 2M\$ par sinistre et œuvrons dans le domaine de l'environnement depuis plus de 15 ans.

Suivant l'acceptation de l'offre, nous aurons besoin d'approximativement quinze (15) jours ouvrables pour débiter les travaux de réhabilitation sur le Site, puis de quinze (15) à vingt (20) jours ouvrables suivant la fin des travaux de réhabilitation afin de compiler les résultats et préparer le rapport de l'étude.

Selon notre estimation, les coûts estimés de la réhabilitation du Site sont **estimés à 73 598,00 taxes applicables en sus**, incluant les honoraires professionnels, la machinerie lourde et les camions de transport, la disposition des sols contaminés, le remblayage de la fosse, la supervision professionnelle environnementale, les analyses chimiques et le rapport de réhabilitation. La grille présentée à la page 4 dévoile les coûts unitaires associés au projet. Il importe de noter que ce montant est approximatif. Les quantités réelles vous seront facturées. **Un paiement de 50% du montant estimé est exigé avant le début des travaux.**

Cette soumission est valable pour une période de 30 jours ouvrable. Après ce délai, les prix sont sujets à changement. Il est entendu que tout entrepreneur ou consultant payé par notre firme sera fait en votre nom. De par ce fait, notre firme exclut toute forme de responsabilité pour les dommages direct ou indirect découlant des travaux de réhabilitation.

Nous sommes disponibles afin de vous rencontrer et élaborer davantage sur le processus complet des travaux de mise en valeur de votre Site.

T: 450.227.6177 | F: 450.227.5377

info@decenviro.com

149-B, rue Principale,
Saint-Sauveur, QC J0R 1R6

T: 514.587.6177 | F: 450.227.5377

info@decenviro.com

370, rue Isabey, bureau 100,
Montréal (QC) H4T 1W1

OFFRE À L'ATTENTION DE :

Nom :	Sébastien Lajoie
Compagnie :	Régie Incendie des Monts
Adresse :	4, rue Albert-Bergeron

OFFRE DE SERVICES :

Numéro :	DE-3543
Référence :	TBD
Date :	2022-05-19

TAUX UNITAIRE RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE

ITEM	DESCRIPTION	COUT			
		QTÉ	UNITÉ	\$/UNITÉ	TOTAL
RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE : Terrain vacant, route 117, Val-David (Québec) (lot 2 991 203 du cadastre du Québec)					
1,0	MATÉRIEL PROBLÉMATIQUE *				
1,1	MATIÈRES RÉSIDUELLES	8,00	tonnes	\$ 125,00	\$ 1 000,00
1,2	SOLS CONTAMINÉ >RESC	377,00	tonnes	\$ 75,00	\$ 28 275,00
2,0	MACHINERIE ET EQUIPEMENT - EXCAVATION *				
2,1	MOBILISATION PELLE MÉCANIQUE	1,00	ch	\$ 500,00	\$ 500,00
2,2	EXCAVATION DES SOLS CONTAMINÉS	20,00	hrs	\$ 200,00	\$ 4 000,00
2,3	TRANSPORT DES SOLS CONTAMINÉS (SEMI) TOILE ÉTANCHE	36,00	hrs	\$ 175,00	\$ 6 300,00
2,4	TRANSPORT DES MATIÈRE RÉSIDUELLE	4,00	hrs	\$ 135,00	\$ 540,00
2,5	JOURNALIER (1 MANOEUVRE)	20,00	hrs	\$ 90,00	\$ 1 800,00
2,6	CLOTURE DE CHANTIER	1,00	semaine	\$ 500,00	\$ 500,00
3,0	REMBLAYAGE DE LA FOSSE *				
3,1	MATÉRIEL PROPRE D'APPORT EXTÉRIEUR (MG 20)	377,00	tonnes	\$ 9,50	\$ 3 581,50
3,2	TRANSPORT DU REMBLAI	45,00	hrs	\$ 135,00	\$ 6 075,00
3,3	MISE EN PLACE DES SOLS DE REMBLAI	10,00	hrs	\$ 200,00	\$ 2 000,00
3,4	JOURNALIER (MANOEUVRE)	10,00	hrs	\$ 90,00	\$ 900,00
3,5	PLAQUE VIBRANTE	1,00	jrs	\$ 200,00	\$ 200,00
3,6	POLYTHÈNE	1,00	estimé	\$ 400,00	\$ 400,00
4,0	ANALYSES DES PAROIS ET FOND DE L'EXCAVATION				
4,1	C10-C50	0,00	analyses	\$ 44,45	\$ -
4,2	HAP	0,00	analyses	\$ 67,60	\$ -
4,3	Métaux	9,00	analyses	\$ 41,95	\$ 377,55
4,4	Frais de disposition des contenants	9,00	ch	\$ 6,65	\$ 59,85
4,5	Surcharge pour délai 24-48 hrs			40%	\$ 151,02
5,0	ANALYSES DES PILES DE SOLS (AU BESOIN)				
5,1	C10-C50	2,00	analyses	\$ 44,45	\$ 88,90
5,2	HAP	2,00	analyses	\$ 67,60	\$ 135,20
5,3	MÉTAUX	2,00	analyses	\$ 41,95	\$ 83,90
5,4	COV	2,00	analyses	\$ 67,60	\$ 135,20
5,5	Frais pour fioles COV	2,00	ch	\$ 8,40	\$ 16,80
5,6	Frais de disposition des contenants	2,00	ch	\$ 6,65	\$ 13,30
5,7	Supplément pour délai 48 hrs			40%	\$ 177,28
6,0	RAPPORT ET SUPERVISION				
6,1	TECHNICIEN DE CHANTIER	30,00	hrs	\$ 80,00	\$ 2 400,00
6,2	COORDINATION ET LOGISTIQUE (CHARGÉ DE PROJETS)	5,00	hrs	\$ 80,00	\$ 400,00
6,3	COMPILATION TABLEAU TONNAGE	3,00	hrs	\$ 80,00	\$ 240,00
6,4	DIRECTION (ING SR.)	3,00	hrs	\$ 125,00	\$ 375,00
6,5	RAPPORT DE REHABILITATION	1,00	ch	\$ 1 800,00	\$ 1 800,00
6,6	PLANS	4,00	hrs	\$ 60,00	\$ 240,00
6,7	KILOMETRAGE (TECHNICIEN)	756,00	km	\$ 0,60	\$ 453,60
6,8	DÉPLACEMENT (TECHNICIEN)	10,00	hrs	\$ 60,00	\$ 600,00
6,9	KILOMETRAGE (CHARGÉ DE PROJET)	50,00	km	\$ 0,60	\$ 30,00
6,10	DÉPLACEMENT (CHARGÉ DE PROJET)	1,00	hrs	\$ 60,00	\$ 60,00
6,11	EQUIPEMENT DIVERS (MINIRAE, POTS, DÉCONTAMINATION, ETC..) & PER DIEM	-	-	2%	\$ 1 278,18
* ADMINISTRATION ET PROFIT (SUR SOUS-TRAITANCE)				15%	\$ 8 410,73
TOTAL :					\$73 598,01

T: 450.227.6177 | F: 450.227.5377

info@decenviro.com

149-B, rue Principale,
Saint-Sauveur, QC J0R 1R6



T: 514.587.6177 | F: 450.227.5377

info@decenviro.com

370, rue Isabey, bureau 100,
Montréal (QC) H4T 1W1

OFFRE À L'ATTENTION DE :

Nom :	Sébastien Lajoie
Compagnie :	Régie Incendie des Monts
Adresse :	4, rue Albert-Bergeron

OFFRE DE SERVICES :

Numéro :	DE-3543
Référence :	TBD
Date :	2022-05-19

Marie-Eve Breault

Marie-Ève Breault, B.Env
Chargée de projet- Environnement

Soumission acceptée le (jj/mm/aaaa) : _____

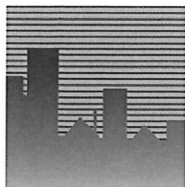
Signature : _____

Nom (lettres moulées) : _____

**Une demande de repérage des infrastructures souterraines sera logée à l'organisme INFO-EXCAVATION par DEC ENVIRO INC. avant le début des travaux. Cependant, la localisation des services privée (ex : égout, aqueduc, électrique...) à l'intérieur des limites du Site est la responsabilité du mandataire.*

*** L'engagement de DEC envers l'environnement passe par la réduction de la masse de papier que représente l'impression de nos rapports. La copie papier de l'étude est disponible sur demande au coût de 40\$ + taxes l'unité.*

**** Dans l'éventualité où le Client (mandataire) n'est pas le propriétaire de l'immeuble, le Client est responsable d'aviser le propriétaire de l'immeuble des travaux qui auront lieu et des dommages qui pourraient être causés.*



ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.

Évaluateurs agréés

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE **VALEUR MARCHANDE ACTUELLE à des fins d'acquisition.** **(TERRAIN VACANT)**

Propriété connue comme étant :

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec
Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

En date du : 16 septembre 2021

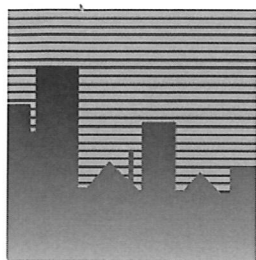
Rapport présenté à : Monsieur Sébastien Lajoie,
Pour : Régie Incendie des Monts

Inspecté et préparé par : Robert Kingsley, Technicien en évaluation

Vérifié et signé par : Sylvain Bigras É.A.
Évaluateur agréé

Notre dossier : 3653-983





ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.

Évaluateurs agréés

Sylvain Bigras, É.A.
Jean-Christophe Bigras, É.A.
Pierre Caron, É.A.
Julien Galipeau, É.A.
Alain Goulet, É.A.
Robert Lapointe, É.A.
Michel A. Richer, É.A.
Méissa Sigouin, É.A.

Membres de l'Ordre des
évaluateurs agréés
du Québec

Portail de l'immobilier
La Solution d'affaire
depuis 1981

Siège social/Laurentides
983, rue Valiquette
Sainte-Adèle (Québec)
J8B 2M4
(450) 229-6693

Mirabel
C.P. 4395
Mirabel (Québec)
J7N 2A7

Lanaudière
505, rue Fernand-Poitras,
Suite 107
Terrebonne (Québec)
J6Y 1Y5
(450) 420-6555

www.eslavoie.com

Sainte-Adèle, le 21 septembre 2021

Monsieur Sébastien Lajoie,
Pour : Régie Incendie des Monts
slajoie@ridm.quebec

**OBJET: Rapport d'évaluation immobilière –
Valeur marchande actuelle d'un terrain vacant à des fins d'acquisition.**

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.
Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

Notre dossier : 3653-983

Monsieur,

Pour faire suite à l'entente de service qui nous a été confiée, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande actuelle de la propriété immobilière décrite en titre.

Suite à l'inspection et après avoir effectué les recherches et enquêtes nécessaires et avoir analysé toutes les données sur le marché qui sont pertinentes à l'évaluation de cet emplacement, nous sommes d'opinion que la valeur marchande la plus probable de l'immeuble à l'étude, en date du **16 septembre 2021**, s'établit à :

CINQ CENT TRENTE-NEUF MILLE DOLLARS
539 000 \$

Toutes les informations et opinions de valeur contenues dans ce rapport, sont exactes, compte tenu des <<Réserves et hypothèses de base>> qui y sont mentionnées.

Nous demeurons à votre disposition pour vous fournir tout renseignement supplémentaire qui pourrait s'avérer utile et nous vous prions, Monsieur, d'accepter nos salutations distinguées.

ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.

2021-09-28

Sylvain Bigras, É.A.
Évaluateur agréé
Inspecté et préparé par : Robert Kingsley, Technicien en évaluation
info@eslavoie.com

TABLE DES MATIÈRES

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE	4
CONDENSÉ DÉCISIONNEL	6
IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ	7
BUT ET FINS DU RAPPORT	7
DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE	7
DATE EFFECTIVE DE L'ÉVALUATION	7
IDENTIFICATION DES DROITS DE LA PROPRIÉTÉ	7
DONNÉES MUNICIPALES	8
SERVICES PUBLICS	8
ZONAGE	8
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	9
SITUATION GÉOGRAPHIQUE	10
CARTE DU SECTEUR	10
DESCRIPTION DU TERRAIN	11
PLAN DU LOT	12
PHOTOGRAPHIES DU SUJET	13
L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE	16
MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION	17
MÉTHODE DE COMPARAISON	19
TABLEAU DES VENTES COMPARABLES	20
LOCALISATION DES VENTES COMPARABLES	21
LOCALISATION DES VENTES COMPARABLES	22
AJUSTEMENTS	23
CORRÉLATION	25
CONCLUSION ET ATTESTATION	26



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

4 | Page

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

1. C'est à la demande de Monsieur Sébastien Lajoie pour la Régie Incendie des Monts, que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation pour le but et les fins qui y sont précisés.
2. Ce rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que celles indiquées à défaut de quoi le client sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport.
3. Dans l'éventualité où le présent rapport a été préparé dans le cadre d'un mandat provenant d'un prêteur hypothécaire (qu'il soit reçu directement ou via un intermédiaire) les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire qui en est le destinataire et qui est mon client.
4. Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été recueillies.
5. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client.
6. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale.
7. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.
8. La date de l'évaluation apparaissant à 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 à la valeur.
9. 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:
 - i. que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
 - ii. que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - iii. que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
 - iv. qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
10. 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.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

5 | Page

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

11. 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 source de contamination. Il faut savoir que la contamination de la propriété évaluée ou de 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 celui de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
12. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé à ce rapport en présumant que l'utilisation actuelle qui en est faite est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la santé, de la sécurité, du zonage, de la construction, etc. Puisque la valeur du bien évalué peut-être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.
13. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
14. 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.



CONDENSÉ DÉCISIONNEL

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ :	Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)
DATE EFFECTIVE DE L'ÉVALUATION :	16 septembre 2021
BUT ET FIN DE L'ÉVALUATION :	Valeur marchande à des fins d'acquisition, pour l'ensemble des droits du propriétaire.
CADASTRE :	Numéro (s) de lot (s): 2 991 203, Cadastre du Québec. <u>Circonscription foncière</u> : Terrebonne
SUPERFICIE :	7 768.4 m ²
DESCRIPTION SOMMAIRE :	Terrain à vocation commerciale, situé à l'intersection de la route 117 et de la rue Morin, secteur Val-David. <u>Zonage</u> : C-01
L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE :	Commercial
RÉSULTAT D'ANALYSE :	Méthode de comparaison : 539 000 \$



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

7 | Page

INTRODUCTION**IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ**

Le terrain à l'étude est connu sous la désignation officielle ci-haut mentionnée.

BUT ET FINS DU RAPPORT

Le but du présent rapport est d'estimer la valeur marchande la plus probable, telle que définie ici-bas, de la propriété à l'étude, et ce, à des fins d'acquisition.

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

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

DATE EFFECTIVE DE L'ÉVALUATION

Les forces sociales, économiques, politiques et physiques étant en constantes mutations, peuvent en conséquence modifier rapidement la valeur marchande d'une propriété.

Date d'inspection : 16 septembre 2021

Inspecté par : Robert Kingsley, Technicien

Date de l'évaluation : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DES DROITS DE LA PROPRIÉTÉ

La présente expertise porte sur l'ensemble des droits du propriétaire dans l'immeuble à évaluer, soit l'usus (droit d'usage), l'abusus (droit de disposer) et le fructus (droit de percevoir des loyers). La présente étude est faite avec la présomption que le titre est libre de tout lien hypothécaire ou autre.

L'immeuble a été acquis par Pierre Lacroix., le 11 mars 1992, sous le numéro d'inscription 983 947.

SERVITUDES : Gatineau Power, acte 128 486.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

8 | Page

DONNÉES MUNICIPALES

Propriétaire de l'immeuble	Pierre Lacroix		
Municipalité	Val-David		
Désignation légale	Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.		
Circonscription foncière	Terrebonne		
Aire du terrain	7 768.4 m ²		
Évaluation municipale 2018	Terrain :	297 400 \$	
	Bâtiment(s) :	0 \$	
	Total :	297 400 \$	
Rôle triennal	2021-2022-2023		
Proportion médiane	100 %		
Infrastructures disponibles	Aqueduc		
Matricule(s)	4997-73-1449		
Date du marché	1 ^{er} juillet 2019		

SERVICES PUBLICS

Les principaux services publics disponibles se résument comme suit :

☒ Rue asphaltée	☒ Aqueduc municipal	☒ Internet
☒ Éclairage	☒ Service de police	☒ Service de cueillette des ordures
☒ Téléphone	☒ Service d'incendie	☒ Entretien et déneigement des rues

ZONAGE

La propriété à l'étude est située à l'intérieur de la zone municipale C-01 au plan de zonage de la municipalité permettant les usages décrits à la grille des usages et des normes présentées à la page suivante.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

9 | Page

DONNÉES MUNICIPALES**GRILLE DES USAGES ET DES NORMES**

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS								
ANNEXE "2" DU RÈGLEMENT DE ZONAGE								
GROUPES ET CLASSES D'USAGES								
H - Habitation								
H1 Unifamiliale	•							
H2 Bifamiliale								
H3 Trifamiliale								
H4 Multifamiliale								
H5 Maison mobile								
C - Commerce								
C1 Local		• (6)						
C2 Régional		•						
C3 Service automobile			•					
C4 Restauration				• (1)				
C5 Hébergement					• (2)			
I - Industriel								
I1 Léger								
P - Public et institutionnel								
P1 Institutionnel						• (3)		
P2 Service public							• (4)	
R - Récréatif								
R1 Extensif								
R2 Intensif								• (5)
A - Agricole								
A1 Agricole et transformation								
A2 Exploitation forestière								
A3 Centre équestre								
A4 Chenil et fourrière								
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Mode d'implantation								
Isolée	•	•	•	•	•	•	•	•
Jumelée								
Contiguë								
Marges (mètres)								
Avant (min.)	10	10	10	10	10	10	10	10
Latérales (min. / totales)	5 / 10	5 / 10	5 / 10	5 / 10	5 / 10	5 / 10	5 / 10	5 / 10
Arrière (min.)	10	10	10	10	10	10	10	10
Taux d'implantation (min. / max.)	- / 30%	- / 50%	- / 50%	- / 50%	- / 50%	- / 50%	- / 50%	- / 50%
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
Hauteur du bâtiment								
En étages (min. / max.)	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2
En mètres (min. / max.)	5 / 11	5 / 11	5 / 11	5 / 11	5 / 11	5 / 11	5 / 11	5 / 11
Dimensions du bâtiment								
Sup. d'implantation m ² (min.)	37	60	60	60	60			60
Largeur (min.)	6	8	8	8	8			8
Profondeur (min.)								
Nbre logement / bâtiment	1							
NORMES DE LOTISSEMENT								
Superficie m ² (min.)	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000			3 000
Frontage (min.)	50	50	50	50	50			50
Profondeur (min.)								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
Noyau villageois								
Usage mixte	•	•	•	•	•			•
Usage multiple	•	•						
Entreposage extérieur						•		
Projet intégré		•	•					
Atelier d'artistes et d'artisans								
Serv. / commerce à domicile								
Fermette								
Logement suppl. au sous-sol								
Logement intergénérationnel								
Règlement sur les PIA	•	•	•	•	•	•	•	•

Zone C-01**VAL-DAVID****USAGE(S) spécifiquement autorisé(s)**

- (2) C501
(3) P107
(4) P201
(5) R202

USAGE(S) spécifiquement prohibé(s)

- (1) C405
(6) C102, C105 (uniquement les
pharmacies sont prohibées)

NOTES

Les marges minimales pour les lots qui ne sont pas adjacents à la route 117 sont les suivantes:

- avant: 10 mètres
- latérales (min. / totales): 3 / 6 mètres
- arrière: 9 mètres

Les normes de lotissement réfèrent aux normes minimales exigées pour un lot à l'extérieur d'un secteur riverain, sans service. Voir les dispositions du *Règlement de lotissement* pour les normes d'un lot situé à l'intérieur d'un secteur riverain et/ou avec service. En aucun cas, la superficie du lot ne peut être inférieure à 1 500 mètres carrés (avec une largeur de 25 mètres).

MODIFICATIONS

No. de règlement	Entrée en vigueur
601-4	21-mai-09
601-7-1	04-févr-10
601-12	20-janv-11
601-21	19-juin-15
601-22-1	16-déc-16

Date: 11 mars 2008

Apur urbanistes-conseils



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

10 | Page

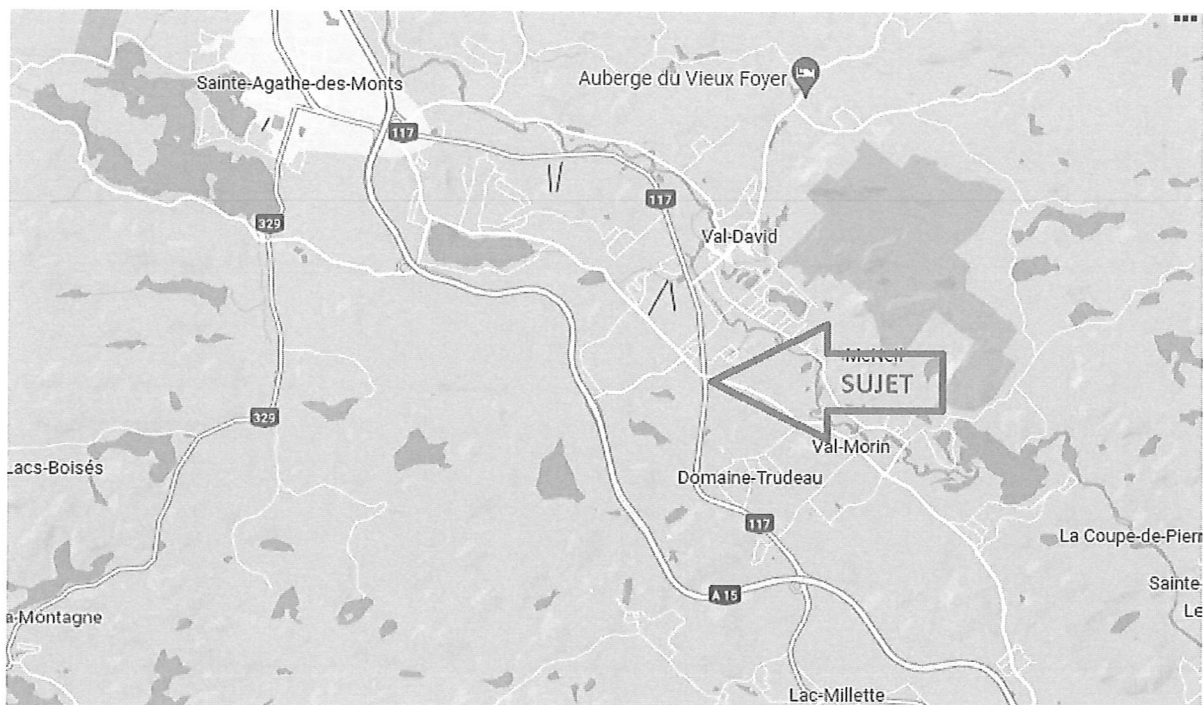
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La Municipalité de Val-David fait partie des territoires regroupés de la M.R.C. des Laurentides. Selon le dernier recensement de 2016, nous y retrouvons une population de 4 917 habitants, répartis sur un territoire de 43 km². La présence du centre de ski Vallée Bleu, le parc régional Val-David-Val-Morin, le parc linéaire Le P'tit train du Nord en constituent les principaux attraits.

Le secteur immédiat est principalement occupé par des commerces. Situation avantageée par un achalandage routier important. (Selon Données Québec : Moyenne annuelle de 7 000 véhicules par jour). Le Village du Père Noël et le restaurant le Petit Poucet à proximité constituent des attraits touristiques importants susceptibles de contribuer à l'activité commerciale. Aucune influence défavorable n'y est remarquée.

Accessibilité :

Village de Val-David :	± 1.5 km
Accès à l'autoroute 15 (direction sud) :	± 3.5 km
Accès à l'autoroute 15 (direction nord) :	± 6 km

CARTE DU SECTEUR

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

11 | Page

DESCRIPTION DU TERRAIN

Le terrain à l'étude est situé à l'intersection de la route 117 et de la rue Morin. Il s'agit d'une situation stratégique par rapport à la visibilité commerciale et à l'achalandage routier. Des fronts de 41.9 mètres à la route 117 et de 146.7 mètres à la rue Morin sont offerts. Le site est essentiellement plat et ne pose aucune contrainte visible à son utilisation.

Ce lot actuellement vacant a déjà été occupé par un bâtiment commercial. Pour les fins de cet usage, un système sanitaire de type commercial a été construit en 1997. Ce système comprend un champ d'épuration d'une superficie de 323 m². Selon les informations obtenues auprès des autorités municipales, cette installation pourrait, selon certains critères être rebranchée sur une nouvelle construction. Ce secteur est desservi par l'aqueduc municipal.

SUPERFICIE : 7 768.4 m²

ZONE INONDABLE

Selon les informations obtenues auprès du service de l'urbanisme, une certaine portion du site à l'étude pourrait être affectée d'une crue printanière.

CONDITION DU SOL

Aucun problème structural laissant croire à une déficience du sol ne nous est apparu lors de notre visite, de sorte que nous n'avons aucune raison de soupçonner une condition du sol inadéquate.

DANGER ET CONTAMINATION

Aucune étude de contamination n'a été mise à notre disposition et nous avons présumé qu'aucune contamination n'existe. Pendant la visite physique de la propriété et de son voisinage, nous n'avons remarqué aucun danger pouvant porter préjudice à la propriété ou à sa valeur.

Le lecteur est avisé qu'il peut être nécessaire d'avoir recours à d'autres experts pour enquêter sur les questions de nature technique puisqu'il est hors de portée de ce travail de garantir la validité des commentaires fournis ci-haut.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

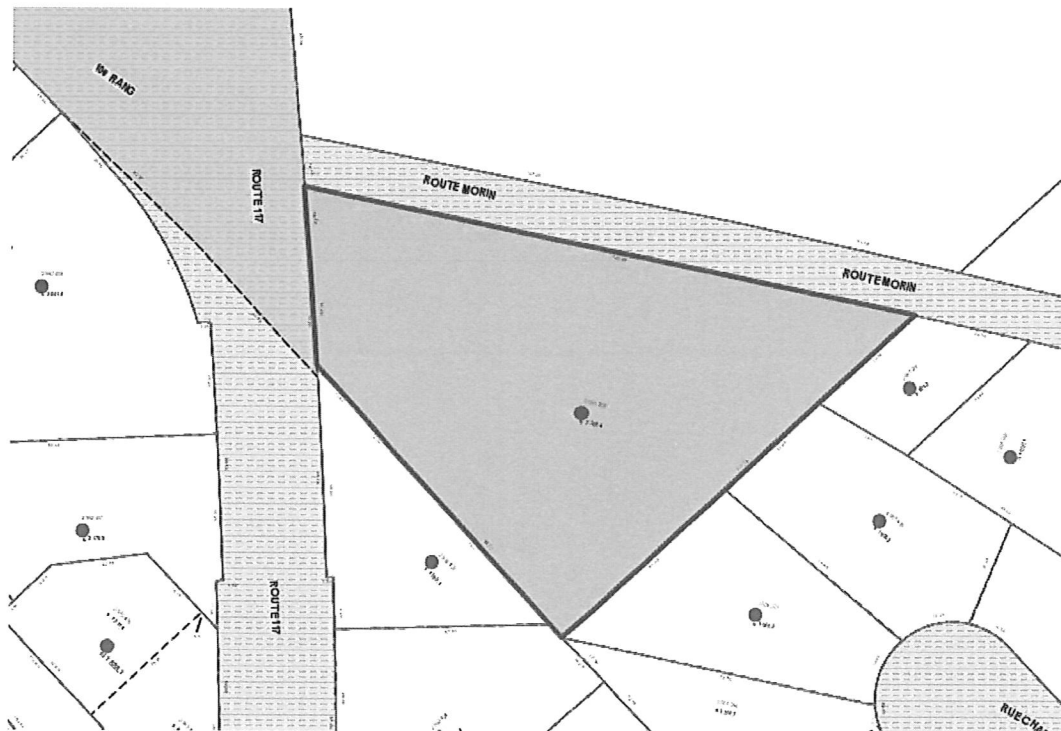
IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

12 | Page

DESCRIPTION DU TERRAIN**PLAN DU TERRAIN - Cartographie – MRC des Laurentides****PHOTO SATELLITE – Cartographie CPTAQ**

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

13 | Page

PHOTOGRAPHIES DU SUJET

Route 117



Rue Morin



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

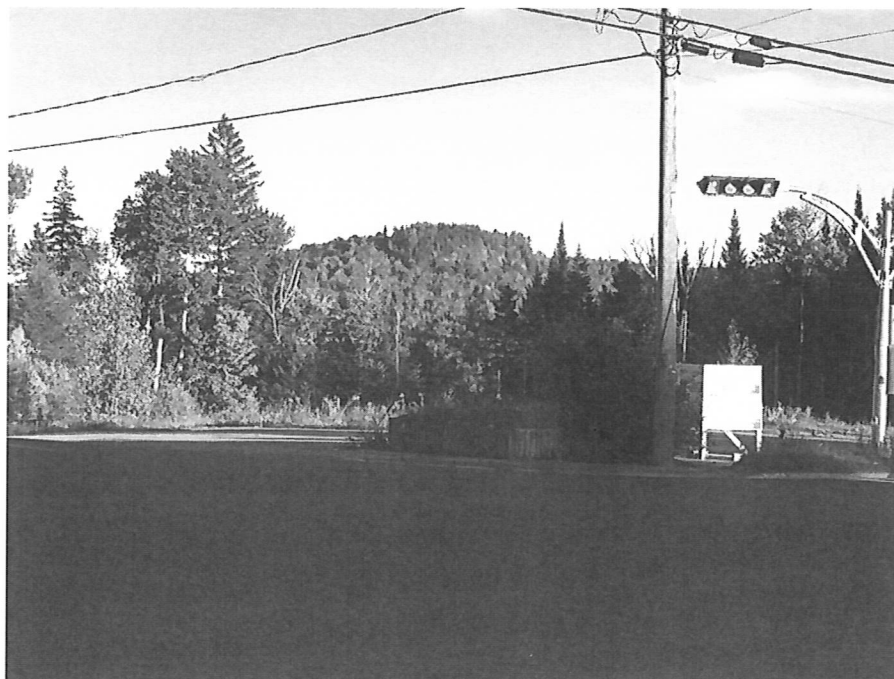
Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

14 | Page

PHOTOGRAPHIES DU SUJET

Terrain



Terrain



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

15 | Page

PHOTOGRAPHIES DU SUJET

Terrain



Terrain



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

16 | Page

L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

Toute la notion de valeur repose sur un principe fondamental : l'utilité. La valeur d'un objet quelconque dépend, en effet, de sa capacité à procurer à son propriétaire une certaine forme d'avantage ou de jouissance.

Il est dans la nature de l'homme de toujours rechercher l'utilité maximale d'un produit afin d'en tirer le plus grand nombre possible d'avantages. Cette tendance bien naturelle a donné naissance au principe d'utilisation optimale, c'est-à-dire l'utilisation la plus rentable qui puisse être.

Omettre de déterminer l'usage le meilleur et le plus profitable d'un bien dans le processus d'évaluation rend caduque l'estimation de la valeur de celui-ci.

De façon plus théorique, l'usage le meilleur et le plus profitable se définit comme étant :

« L'utilisation raisonnable et probable qui permettra de soutenir la valeur actuelle la plus élevée, telle qu'elle est définie, à compter de la date effective d'évaluation, ou encore, l'utilisation qui parmi un choix d'utilisations probables et légales, se révèle possible sur le plan physique, étayée de façon appropriée, réalisable sur le plan financier et confère au terrain sa valeur la plus élevée. »

« Pour atteindre l'usage le meilleur et le plus profitable, il faut que les trois premiers facteurs de production (travail, organisation, capital) décident de l'emploi le plus profitable que l'on puisse faire du dernier facteur, la matière première, en conformité avec les lois et règlements et pendant la période la plus longue où durera le meilleur emploi. »

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

L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

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

Considérant l'usage permis pour l'emplacement de la propriété à l'étude et à la lumière des informations recueillies et suite à la visite du secteur ainsi que l'analyse de différents facteurs (légaux, physiques, faisabilité financière et économique), nous concluons qu'en date du **16 septembre 2021** (*inspection des lieux*), l'usage le meilleur et le plus profitable du terrain vacant ci-haut mentionné, est de type commercial.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

17 | Page

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Afin d'estimer la valeur marchande du sujet, nous devons considérer les quatre (4) moyens d'évaluer un terrain qui sont généralement reconnus par la profession.

1) LA MÉTHODE D'ALLOCATION

Cette méthode consiste à soustraire du prix de vente, la valeur des bâtiments et des améliorations des immeubles. Le résultat constitue une indication de la valeur probable de l'emplacement de chaque immeuble comparable.

Cette méthode s'avère difficile d'application et est très coûteuse. Elle ne sera généralement retenue qu'en cas d'absence de marché de terrains vacants.

2) LA MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUAIRE AU TERRAIN

Cette méthode est utile dans les secteurs à forte densité d'occupation où on ne peut analyser des ventes comparables de terrains vacants. Cette méthode repose sur le principe de surplus de productivité. En clair, cela signifie qu'une fois que les trois agents de production suivants: la main-d'œuvre, les frais d'exploitation et les exigences du capital ont été payés, on capitalise au taux approprié le revenu résiduaire attribuable au terrain, conformément au principe de surplus de productivité. Le résultat de cette opération donne une indication de la valeur marchande du terrain.

3) LA MÉTHODE DE COMPARAISON

Lorsqu'il est possible de tirer suffisamment de données pertinentes, nous croyons que la méthode de comparaison représente la meilleure façon d'estimer la valeur d'un terrain. Cette méthode, qui vise essentiellement à estimer un prix de vente réaliste compte tenu du prix de vente d'une propriété de même type, repose fondamentalement sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques.

Ceci a pour but de se placer dans la position d'un acheteur ou d'un vendeur type qui scrute le marché à la recherche de renseignements pertinents lui permettant d'obtenir le meilleur prix. Il importe donc de tenir compte des dissemblances entre les immeubles que l'on est amené à comparer et le sujet afin de réduire l'importance des ajustements possibles. Les ventes sont rajustées de façon à atteindre le plus haut degré de similitude. L'unité de comparaison utilisée est le prix de vente au mètre carré.

4) LA MÉTHODE DE LOTISSEMENT

Cette méthode d'évaluation de l'emplacement est surtout utilisée pour des emplacements vacants de grande surface se prêtant à une utilisation urbaine. Elle consiste à projeter une subdivision hypothétique de lots sur l'emplacement. On évalue le prix de vente brut de tous les lots puis on soustrait les coûts d'aménagement. On doit aussi déduire le profit normal du développeur et le solde représente la valeur de l'emplacement en supposant un délai raisonnable de mise en marché des lots disponibles. Compte tenu de la période de liquidation des lots, on doit actualiser les revenus nets projetés afin d'obtenir le prix probable que paierait le développeur pour le terrain visé en fonction de ses possibilités d'aménagement.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

18 | Page

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

4) LA MÉTHODE DE LOTISSEMENT (suite)

Nous énumérons brièvement les principales règles à suivre :

- Déterminer le ou les types probables d'utilisation;
- Déterminer le moment où le projet d'aménagement sera réalisé;
- Déterminer la densité d'occupation;
- Estimer par comparaison la valeur de l'emplacement aménagé;
- Estimer le prix de vente brut de tous les lots;
- Estimer les coûts de subdivision, des travaux de génie et les subventions municipales;
- Estimer les coûts de mise en marché et les frais généraux;
- Déduire du prix de vente brut les coûts directs et indirects;
- Prévoir un profit convenable pour l'entrepreneur;
- Escompter la valeur nette future des lots de manière à obtenir la valeur actuelle du terrain;
- Cette valeur actuelle représente la valeur brute du terrain non aménagée.

Afin d'estimer la valeur marchande du terrain à l'étude, la méthode de COMPARAISON sera retenue à la présente évaluation. Cette méthode sera retenue pour conclure la valeur marchande du terrain.

L'unité de comparaison utilisée est le prix de vente au mètre carré. Ce taux sera obtenu à partir de l'analyse d'un échantillon de transactions impliquant un terrain représentant le plus adéquatement possible l'immeuble à évaluer.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

19 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON

ESTIMATION DU TAUX UNITAIRE

Afin de déterminer le taux unitaire généralement payé pour le type de terrain sous étude, nous avons effectué des recherches visant à identifier des transactions impliquant un terrain pouvant se comparer à notre sujet. Les critères suivants ont notamment été retenus pour la recherche.

- Zonage commercial ;
- Terrain en front à la route 117 ou équivalent;
- Proximité d'un centre urbanisé ;
- Transactions récentes.

Selon le cas, ces critères sont sélectionnés afin de réduire le pourcentage d'ajustement. Un trop grand écart nous amène à rejeter la vente. Seules les ventes retenues seront présentées au présent rapport.

Nous avons retracé sept (7) transactions offrant ces critères. Celles-ci sont illustrées au tableau de la page suivante. Quoique offrant plusieurs ressemblances, les taux observés démontrent certains écarts.

Plusieurs explications peuvent être amenées afin de comprendre l'écart entre les taux unitaires, ces explications sont notamment :

- La superficie du lot vendu;
- La date de la transaction;
- Les services municipaux;
- La localisation de l'emplacement sur le territoire.

Tous ces facteurs peuvent, à degré différent, influencer dans un sens ou dans l'autre le taux unitaire à être établi entre les parties.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.
Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

MÉTHODE DE COMPARAISON**TABLEAU DES VENTES COMPARABLES**

#	Date / No Enreg.	Vendeur	Acheteur	No. de lot	Prix de vente	Superficie m ²	Taux unitaire (\$/ m ²)	Localisation
1	12/10/17 23 427 465	Automobiles Ste-Agathe Inc.	Les Automobiles Jal Ltee	2991964	399 000 \$	14 610,5	27,31 \$	2041 rte 117, Val-David
2	03/09/21 26 637 948	Gestion Immobiliere D.D. Inc.	9446-5184 Quebec Inc.	2988918, 2988919, 2988927	632 078 \$ *	5 224,2	120,99 \$	1340 rte 117, ValDavid
3	05/10/20 25 741 040	Les Placements Jean-Guy Decarie Ltee	Couche-Tard Inc	P-18A rang 5	251 000 \$	3 767,3	66,63 \$	Rte 117 Ste-Agathe
4	29/09/20 25 722 760	Les Immeubles Roger Papillon Inc.	9247-1853 Quebec Inc.	2229865	450 000 \$	11 544,2	38,98 \$	Boul de Ste- Adèle Ste-Adèle
5	12/03/21 26 136 973	Stephane Roch	Groupe Dev4 Inc.	6267413, 6267412	340 000 \$	2 950,0	115,25 \$	Boul de Ste- Adèle Ste-Adèle
6	17/06/21 26 420 786	9171-3099 QUÉBEC INC	9356-1645 QUÉBEC INC	2225886	195 500 \$	1 153,5	169,48 \$	Boul Curé- Labelle Prévost
7	12/03/21 26 134 871	8376905 CANADA INC	IMMOBILIER JLDB INC	2758179	360 000 \$	7 516,4	47,90 \$	Boul Ste- Sophie Ste-Sophie
* Voir commentaires à la page suivante								
SUJET	--	--	--	2 991 203	--	7 768.4	--	Route 117 Val-David



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

21 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**DESCRIPTION DES VENTES COMPARABLES**

Afin de réunir une base de données suffisante à notre évaluation, nous avons étendu nos recherches sur un territoire élargi. Sept transactions ont été retenues. En voici une brève description.

La vente # 1 implique un vaste terrain situé en front à la route 117 sur le territoire de la Municipalité de Val-David. Ce secteur, en retrait des grands centres est bien positionné au niveau de l'achalandage routier entre Val-David et Sainte-Agathe-des-Monts (9 700 véhicules journalier). On y retrouve des commerces bien implantés depuis plusieurs années. Ce lot a été acquis afin d'y construire un concessionnaire automobile. Zone C-02 permettant notamment le commerce local, régional, service automobile, la restauration et l'hébergement.

La vente # 2 implique un immeuble constitué de trois lots. Un de ceux-ci est construit et occupé par le 1340 route 117. Il s'agit d'un commerce d'alimentation actuellement en exploitation. Compte tenu de la faible valeur du bâtiment, la vente a tout de même été retenue. La valeur du bâtiment au rôle a été retranchée du prix de vente pour fins de calculs. Cet emplacement offre une situation privilégiée par rapport au village de Val-David et de la visibilité. Zone C-03 permettant notamment le commerce local, service automobile, la restauration et l'hébergement. La localisation de cette vente est supérieure au sujet.

La vente # 3 implique un lot situé sur la route 117 au nord du centre-ville de Ste-Agathe-des-Monts. Le site situé à la jonction de la route 117 et de l'autoroute 15, permet une grande visibilité grâce à un débit de circulation de 19 500 véhicules journalier. Le terrain a vraisemblablement été acquis à des fins d'agrandissement du stationnement du commerce Couche-Tard déjà existant. Zone Ca-936 permettant notamment les commerces de détails et artériels, les services pétroliers et la restauration.

La vente #4 implique un terrain situé en front au boulevard de Ste-Adèle dans le secteur nord du centre-ville, à l'intersection du chemin du Mont-Sauvage. Le voisinage est moyennement densifié et occupé par des résidences et des commerces. Débit routier de 6 200 véhicules journalier. Très bonne accessibilité aux services ainsi qu'une bonne visibilité commerciale. Le lot est relativement plat et s'étend jusqu'à l'emprise de l'autoroute à l'arrière. Zone CO-008 permettant l'habitation collective et plusieurs usages commerciaux.

La vente # 5 est également situé dans la portion nord de la zone commerciale de la Ville de Ste-Adèle. Secteur inclus dans le périmètre urbanisé avec un débit routier de 6 200 véhicules journalier. Le voisinage est moyennement densifié et occupé par des résidences et des commerces. Terrain légèrement en surplomb de la route. Bonne visibilité. Zone CM-004 permettant l'habitation collective et plusieurs usages commerciaux

La vente # 6 est située en bordure de la route 117 de la Ville de Prévost. Le terrain est situé à l'intersection de la rue Maple. Très bonne activité commerciale générée par un débit routier de 18 300 véhicules journalier. Le site est plat et essentiellement déboisé. Zone C-223 permettant notamment le commerce local.

La vente # 7 implique un terrain situé en bordure de la route 158 de la Ville de Ste-Sophie. Secteur mixte résidentiel, commercial et industriel. Bonne visibilité avec un débit routier de 13 500 véhicules journalier. Le site est plat et facile d'utilisation. Zone IND-403 permettant notamment le commerce artériel, le commerce véhiculaire et l'industrie légère.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

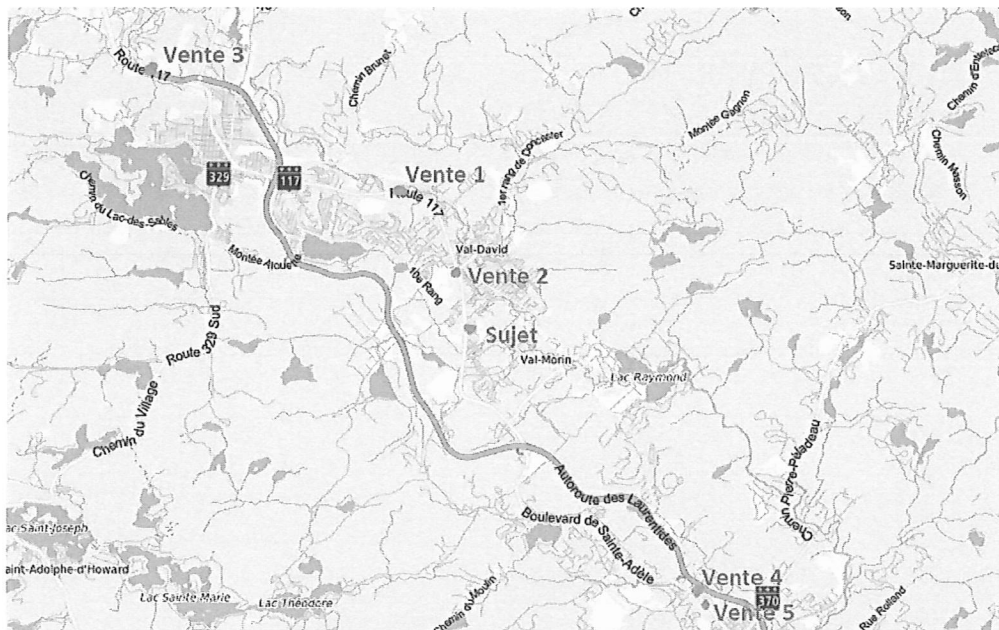
Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

22 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON

LOCALISATION DES VENTES COMPARABLES



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

23 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON

AJUSTEMENTS

Afin de refléter les dissemblances physiques qui existent entre le sujet et les ventes comparables des redressements physiques au mètre carré ont été apportés, dont les suivants :

Un ajustement de temps à raison de 20.0 % / année. Ce calcul prend en considération l'augmentation des valeurs dans le temps entre les dates de vente des lots comparables et la date d'évaluation. Cette augmentation est basée sur les données statistiques cumulées par JLR Ressources immobilières pour les secteurs suivants et pour les deux dernières années et ce, au niveau commercial.

Lorsque la différence de superficie de terrain de notre vente comparable est importante par rapport à celle du sujet, nous remarquons que le taux unitaire tend à augmenter lorsque sa superficie diminue et vice-versa. L'ajustement appliqué tient compte d'une progression/régression des taux en fonction de la superficie offerte par la vente comparable et celle du sujet. L'ajustement tient compte d'une progression/régression des taux en fonction de la superficie offerte par chacune des ventes comparables et le sujet.

Le rapport est calculé selon l'indice Hoffman :

$$\% \text{ facteur d'ajustement} = \left(\sqrt{\frac{\text{Superficie des ventes}}{\text{Superficie du sujet}}} \right) - 1$$

Notre sujet bénéficie de la présence du réseau d'aqueduc municipal. Certaines ventes comparables impliquent un terrain non desservi et certaines impliquent un terrain avec services d'aqueduc et d'égout. Un ajustement sera appliqué en ce sens.

Les ventes comparables ont été choisies en fonction de leur situation similaire au sujet au niveau de leur attrait commercial. La vente # 2 présente toutefois un avantage marqué par rapport au terrain à l'étude. Un ajustement sera appliqué.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

24 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**TABLEAU DES AJUSTEMENTS**

VENTE	TAUX UNITAIRE /m ²	TEMPS	SUPERFICIE	SERVICES	SITUATION	TOTAL	TAUX UNITAIRE AJUSTÉ /m ²
1	27,31 \$	79%	37%	10%	--	126%	61,72 \$
2	120,99 \$	1%	-18%	-10%	-15%	-42%	70,17 \$
3	66,63 \$	19%	-30%	10%	--	-1%	65,96 \$
4	38,98 \$	19%	22%	-10%	--	31%	51,06 \$
5	115,25 \$	10%	-38%	-10%	--	-38%	71,46 \$
6	169,48 \$	5%	-61%	-10%	--	-66%	57,62 \$
7	47,90 \$	10%	-2%	10%	--	18%	56,52 \$

Taux moyen obtenu après ajustements : _____ 62.07 \$/m²

Taux médian obtenu après ajustements : _____ 61.72 \$/m²

En raison de leur situation et de leur date de vente, les ventes # 2 et 3 sont selon nous les plus représentatives de notre sujet. Le taux moyen obtenu par celles-ci sera donc retenu pour fins de calculs de la valeur marchande recherchée.

Taux retenu : _____ 68.07 \$/m²

Appliqué à notre sujet, nous obtenons ; 7 768.4 m² X 68.07 \$/m² = _____ 528 795 \$

Valeur contributive du système sanitaire existant : _____ 10 000 \$

Total : _____ 538 795

VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN (ARRONDIE) : _____ 539 000 \$



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins
d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

25 | Page

CORRÉLATION

Valeur indiquée par la méthode d'allocation :	Ne s'applique pas dans ce cas-ci.
Valeur indiquée par la méthode du revenu résiduaire au terrain :	Ne s'applique pas dans ce cas-ci.
Valeur indiquée par la méthode de comparaison :	539 000 \$
Valeur indiquée par la méthode de lotissement :	Ne s'applique pas dans ce cas-ci.

La MÉTHODE DE COMPARAISON repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques.

Cette méthode consiste à faire l'étude de transactions récentes de propriétés similaires au sujet et qui sont utilisées aux mêmes fins.

Pour offrir une bonne garantie de fiabilité lors de la comparaison, il faut que les transactions retenues présentent le moins de distorsions possibles en terme physique, environnementale, de cycle économique, d'usage, etc.

Cette méthode a été retenue dans le cadre de la présente étude.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 16 septembre 2021

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lot 2 991 203, Cadastre du Québec.

Route 117, Municipalité de Val-David (Québec)

N/D : 3653-983

26 | Page

CONCLUSION

Le but de l'évaluation était de déterminer la valeur marchande de la propriété ci-haut mentionnée. En conséquence et faisant suite à notre analyse de toutes les données applicables et de tous les facteurs pertinents, et sur la base du résultat obtenu par l'application de la méthode de comparaison qui constitue le moyen de preuve le plus direct de la valeur marchande d'une propriété lorsque la qualité et la quantité des données provenant du marché sont suffisamment probantes, nous sommes d'avis que la valeur marchande de la propriété immobilière à l'étude, et ce, en date du **16 septembre 2021**, est de :

CINQ CENT TRENTE-NEUF MILLE DOLLARS
539 000 \$

ATTESTATION :

J'atteste par la présente, au mieux de ma connaissance et de ma conviction, que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- je soussigné, évaluateur agréé, certifie qu'au meilleur de ma connaissance, les informations contenues dans le présent rapport et les opinions qui en découlent sont exactes compte tenu des réserves et hypothèses de base qui y sont énoncées.

Signé à Sainte-Adèle, le 21 septembre 2021

ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.



2021-09-28

Sylvain Bigras, É.A.

Évaluateur agréé

Inspecté et préparé par : Robert Kingsley, Technicien en évaluation

info@eslavoie.com

