



Dufresne,  
Savary &  
Associés inc.

Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers.  
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

**Valeur aux fins d'assurance  
Propriété résidentielle située au**

**2308, place du Village  
Magog (Québec) J1X 6G3**



**Notre dossier**

**50631**



Dufresne,  
Savary &  
Associés inc.

Évaluateurs agréés, conseillers en biens immobiliers.  
Real Estate Appraisers, Analysts and Consultants.

275, rue King Ouest  
Sherbrooke, Qc J1H 1R2  
Téléphone : 819 823.9715  
Télécopieur : 819 562.6826

Sherbrooke, le 25 novembre 2020

Monsieur Yves Martineau  
Syndicat de copropriété - Pavillon 310, Club Azur  
797, rue Giard  
Contrecoeur (Québec) J0L 1C0

Notre dossier : 50631

Objet : Estimation du coût pour fins d'assurance pour la propriété située au :  
2308, place du Village, Magog (Québec)

---

Monsieur,

Conformément au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'inspection de la propriété mentionnée en rubrique en date du 29 octobre 2020, afin de procéder au calcul du coût de reconstruction pour fins d'assurance. La propriété a été personnellement inspectée par Nicolas Doyon-Vallières, évaluateur agréé.

Cette expertise a été complétée en date du 25 novembre 2020 et elle est sujette aux données inscrites dans ce rapport, incluant les conditions limitatives. Ainsi, selon notre opinion professionnelle, le coût de reconstruction (incluant les taxes) en date du 29 octobre 2020 pour la propriété à l'étude est comme suit :

***Un million trois cent vingt-trois mille dollars*** **1 323 000 \$**

Le coût de reconstruction déprécié de la bâtisse est quant à lui de :

***Neuf cent vingt-neuf mille dollars*** **929 000 \$**

Nous avons complété notre mandat conformément aux règles de pratique et nous demeurons à votre disposition pour toutes questions relatives à ce rapport ou pour tout autre sujet de notre compétence. Espérant le tout conforme, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Nicolas Doyon-Vallières, É.A.  
Évaluateur agréé

NDV/sg

## □ *Conditions limitatives pour fins d'estimation de coût*

C'est à la demande de de monsieur Yves Martineau, du Syndicat de copropriété - Pavillon 310, Club Azur, que nous avons 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 notre autorisation et celle du client.

Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte notre signature originale.

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 différents.

Trois méthodes d'évaluation sont à la disposition de l'évaluateur, soit celles du coût, de la parité et du revenu. Ces trois méthodes ne peuvent être utilisées dans la présente expertise, par le fait que seul le coût est mis en cause. L'évaluateur met donc en garde le lecteur contre l'utilisation du coût mentionné comme un guide valable de la valeur marchande de l'immeuble.

1. L'évaluateur n'a fait aucun arpentage ni mesure de l'édifice et n'assume aucune responsabilité sur cette question. Les mesures, les dimensions et les autres renseignements de même nature ont été obtenus aux plans fournis par le client et sont considérés comme fiables.
2. Les copies des plans et du certificat de localisation qui sont insérées dans ce rapport sont incluses seulement pour aider le lecteur à visualiser la propriété. Elles ne peuvent donc être considérées à titre de documents officiels.
3. Aucune responsabilité n'est assumée pour les questions à caractère légal et aucune opinion n'est rendue en ce qui concerne les droits de propriété.
4. L'utilisation des données de ce rapport pour d'autres fins que le coût pour assurance est nulle et non valide.
5. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation. Nous présumons qu'il n'y a aucun vice caché ou invisible dans la construction (ex. M.I.U.F., amiante ou autre), à moins que nous exprimions le fait dans cette expertise. Nous n'assumons aucune responsabilité concernant les répercussions sur le coût occasionnées par la découverte de tel défaut ni aux

travaux pour les corriger. Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.

6. L'évaluateur n'assume aucune responsabilité en matière de zonage municipal et/ou en rapport avec tout règlement municipal concernant le droit acquis que cet édifice peut avoir quant à sa localisation.
7. Nous avons donc présumé qu'il était 100 % conforme aux règlements en vigueur en date de l'estimation. Cependant, cette estimation du coût est pour fins d'assurance seulement et ne doit pas être confondue avec une expertise de valeur marchande dans laquelle de tels droits ont une importance plus grande.
8. Les valeurs contenues dans ce rapport s'appliquent pour un immeuble livré standard par le promoteur. Ainsi, les améliorations apportées aux unités exclusives par leur propriétaire ne sont pas considérées et sont sous la responsabilité de celui-ci, conformément à l'article no 1073 du Code civil du Québec, dont voici les détails : *Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances, prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.*
9. Nous n'avons pas visualisé les clauses restrictives du contrat d'assurance dans le présent dossier. Cependant, nous avons effectué notre mandat en respectant les exigences du propriétaire et/ou du courtier d'assurance et/ou de l'assureur.
10. 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 liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
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.

## □ **Table des matières**

□ Conditions limitatives pour fins d'estimation de coût .....	i
□ Table des matières .....	iii
□ Liste des annexes .....	iii
□ Objectif de l'estimation .....	1
1. Définition des termes.....	1
□ Description du voisinage .....	5
□ Environnement et données générales .....	8
□ Zonage et obligation de reconstruction .....	9
1. Usage et norme d'implantation.....	9
2. Norme de lotissement .....	10
3. Plan de zonage .....	10
□ Croquis de la bâtisse .....	11
□ Description du bâtiment .....	13
1. Généralités.....	13
□ Condition générale .....	17
□ Coût de reconstruction.....	18
□ Détails des coûts de reconstruction.....	20
1. Détail des coûts de reconstruction .....	20
2. Exclusions .....	21
□ Valeur actuelle (coût de reconstruction déprécié).....	22
□ Conclusion.....	23
□ Certification .....	24

## □ **Liste des annexes**

**Annexe I :** Photographies

**Annexe II :** Extrait du règlement de zonage

## □ **Objectif de l'estimation**

Le but du présent rapport est d'estimer le coût de reconstruction de l'édifice sujet pour fins d'assurance.

### **1. Définition des termes**

#### Immeuble :

Au sens du Code civil, il désigne :

Terrain, bâtiment et toute autre amélioration attachée à l'un ou à l'autre.

#### Valeur à neuf :

Non défini au Code civil; notre interprétation est la suivante :

Coût pour remplacer ou reproduire le même bâtiment dans son état neuf.

#### Valeur aux fins d'assurance :

La valeur aux fins d'assurance est la valeur d'un bien en regard de la perte assurable de ce dernier.

Cette valeur s'appuie souvent sur le coût de reproduction, de remplacement ou de reconstruction du bien assuré tel que défini dans la police d'assurance-feu.

#### Coût de remplacement et coût de reconstruction :

Il convient de faire une distinction importante entre le coût de remplacement et le coût de reproduction.

Coût de remplacement :

*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 courants.*

*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.*

[cf. : NPP de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, définitions.]

#### 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.*

[cf. : NPP de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, définitions.]

#### 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'une nouvelle propriété 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.*

[cf. : NPP de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, définitions.]

#### Remarques

À moins d'avis contraire, il s'agira dans la plupart des cas du coût de reconstruction de l'édifice et non de reproduction.

Le coût de reconstruction (ou de reproduction) calculé sera toujours «à neuf», car il n'est pas possible en immobilier de remplacer par du vieux. L'expression «à neuf» a été utilisée pour spécifier qu'il ne s'agissait pas de coût déprécié ou détérioré.

---

Unité de référence :

Fiche technique ayant pour objet de décrire l'aménagement d'origine d'une partie privative. Elle doit être suffisamment précise, pour permettre d'identifier les améliorations que les copropriétaires peuvent y avoir apportées. Une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. Cette fiche technique doit être déposée au registre de la copropriété. Elle doit être mise à la disposition de tout copropriétaire qui en fait la demande.<sup>1</sup>

Âge apparent :

L'âge apparent est l'âge chronologique ajusté pour tenir compte des améliorations apportées depuis sa construction et/ou les détériorations et désuétudes anormales ayant pu se produire. Il se mesure en recueillant les données précises sur sa date de construction originelle, sur celle de tout agrandissement ou rénovation excédant les travaux d'entretien normal ainsi que sur la condition et l'entretien de ses diverses composantes.

Alors que l'âge chronologique d'un bâtiment correspond au nombre d'années écoulées entre la date de la fin des travaux menant à sa réalisation et une date de référence donnée, son âge apparent correspond au nombre d'années qu'il paraît avoir, compte tenu de sa condition et de son utilité à la même date. Dans le cas d'un bâtiment récent normalement entretenu, la différence entre les deux concepts est négligeable. Cependant, la notion d'âge apparent prend tout son sens quand elle sert à qualifier des bâtiments plus âgés qui ont été, à divers degrés selon les cas, entretenus, réparés, rénovés ou agrandis.

Valeur actuelle (coût de reconstruction déprécié) :

La valeur actuelle, telle que définie en évaluation, est le prix estimé d'un immeuble compte tenu des dépréciations physiques accumulées depuis la date de construction. Pour les fins de la présente expertise, le calcul du coût de reconstruction par la méthode des unités en place est utilisé et il est tiré du volume *Marshall & Swift*.

---

<sup>1</sup> <http://fr.condolegal.com/condolegal/glossaire/assurances/unite-de-reference/1000>

Physique :

Corrigible :

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

Incorrigible :

Cette perte de valeur est le résultat relié au vieillissement et à l'usure de la bâtisse. Elle est tributaire de la détérioration physique des éléments de construction.

Fonctionnelle :

La désuétude fonctionnelle représente l'amoindrissement de l'utilité d'un bâtiment causé par son attrait et/ou son agencement qui ne sont plus conformes aux exigences du marché actuel. Elle peut résulter d'une mauvaise conception, de l'inadaptation d'éléments de construction ou d'installation, d'installation de conception excessive par rapport à leur usage, de mauvaise taille de l'objet, de défaut de style, du vieillissement, de mauvaise implantation, etc.

Économique :

La désuétude économique provient exclusivement de causes externes et indépendantes de l'immeuble à évaluer. Cette forme de perte de valeur est attribuable à divers facteurs influençant la valeur de biens immobiliers dans un secteur donné (forces socio-économiques, état du marché immobilier, changement de mesures législatives, modification du tissu urbain, etc.).

Dans le cas actuel, seule une détérioration physique curable est à considérer. La détérioration curable est liée à l'état physique actuel de l'immeuble. L'usure des composantes et les améliorations qui peuvent être apportées à l'immeuble sont des critères qui permettent de déterminer la dépréciation physique applicable.

Pour établir la somme, il nous faut connaître la longévité de l'immeuble de même que son âge effectif. Le rapport entre les deux correspond au taux de dépréciation physique applicable au coût de reconstruction de la bâtisse.

□ *Description du voisinage*

Vue du voisinage, direction nord



Vue du voisinage, direction sud



La propriété est située sur la place du Village dans un secteur résidentiel qui regroupe principalement des habitations multifamiliales en copropriété. L'âge moyen des propriétés dans le secteur est variable. La place du Village est accessible uniquement par la rue Desjardins. Elle est asphaltée, bornée de fossés et est éclairée à la hauteur du sujet. Le secteur est construit à près de 100 % dans sa situation actuelle. La tendance du secteur est stable.

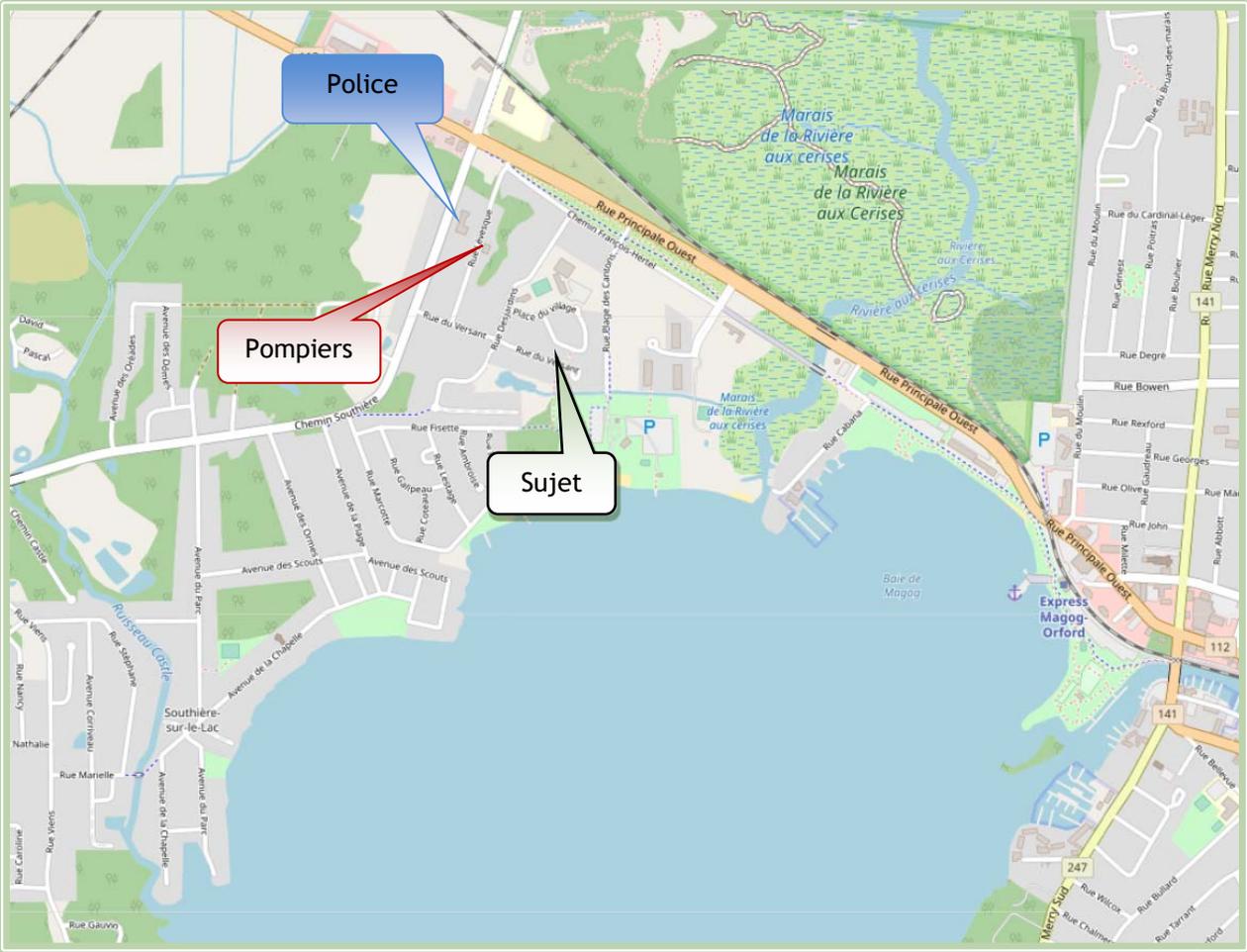
Par sa localisation, la propriété bénéficie des services tels que l'aqueduc et les égouts. Les principaux services offerts dans la ville de Magog se retrouvent dans un rayon de 1 à 5 kilomètres de l'emplacement à l'étude. La plage municipale est à environ un kilomètre alors que le centre-ville est à environ deux kilomètres. L'accès à l'autoroute 10 est, quant à lui, à moins de 4 kilomètres du sujet.

Une borne-fontaine est située à proximité du sujet. La caserne des pompiers est située sur la rue Lévesque, soit à moins d'un kilomètre du sujet. De son côté, le poste de police de la Régie de Memphrémagog est situé sur le chemin Southière, soit aussi à moins d'un kilomètre de l'immeuble à l'étude.

#### Services sur le site :

Services :	Aqueduc :	Oui	Égout pluvial :	Non	Égout sanitaire :	Oui
	Éclairage :	Oui	Gaz naturel :	Non	Borne-fontaine :	Oui
	Puits artésien :	Non	Fosse septique :	Non	Champ d'épuration :	Non
Rue :	Pavage :	Oui	Trottoir :	Non	Bordure :	Non
	Gravier :	Non	Fossé :	Oui	Autres :	S/O

Carte de localisation





## □ **Zonage et obligation de reconstruction**

### **1. Usage et norme d'implantation**

Le bâtiment est localisé dans la zone Df10R permettant principalement l'usage suivant :

Habitations unifamiliales jumelées et en rangée

Habitations bifamiliales isolées, jumelées et en rangée

Habitations multifamiliales de 3 à 10 logements

Les bâtiments doivent répondre aux normes suivantes :

#### **BÂTIMENT**

Hauteur maximale : 12,0 mètres

% maximal d'occupation : 25 %

#### **IMPLANTATION**

Marge de recul avant : 7,5 mètres

Marge de recul arrière : 5,0 mètres

Marge latérale minimale : 2,0 mètres

Marges latérales réunies : 5,0 mètres

Selon notre compréhension du règlement de zonage, l'usage actuel du bâtiment à l'étude semble conforme à la réglementation actuellement en vigueur.

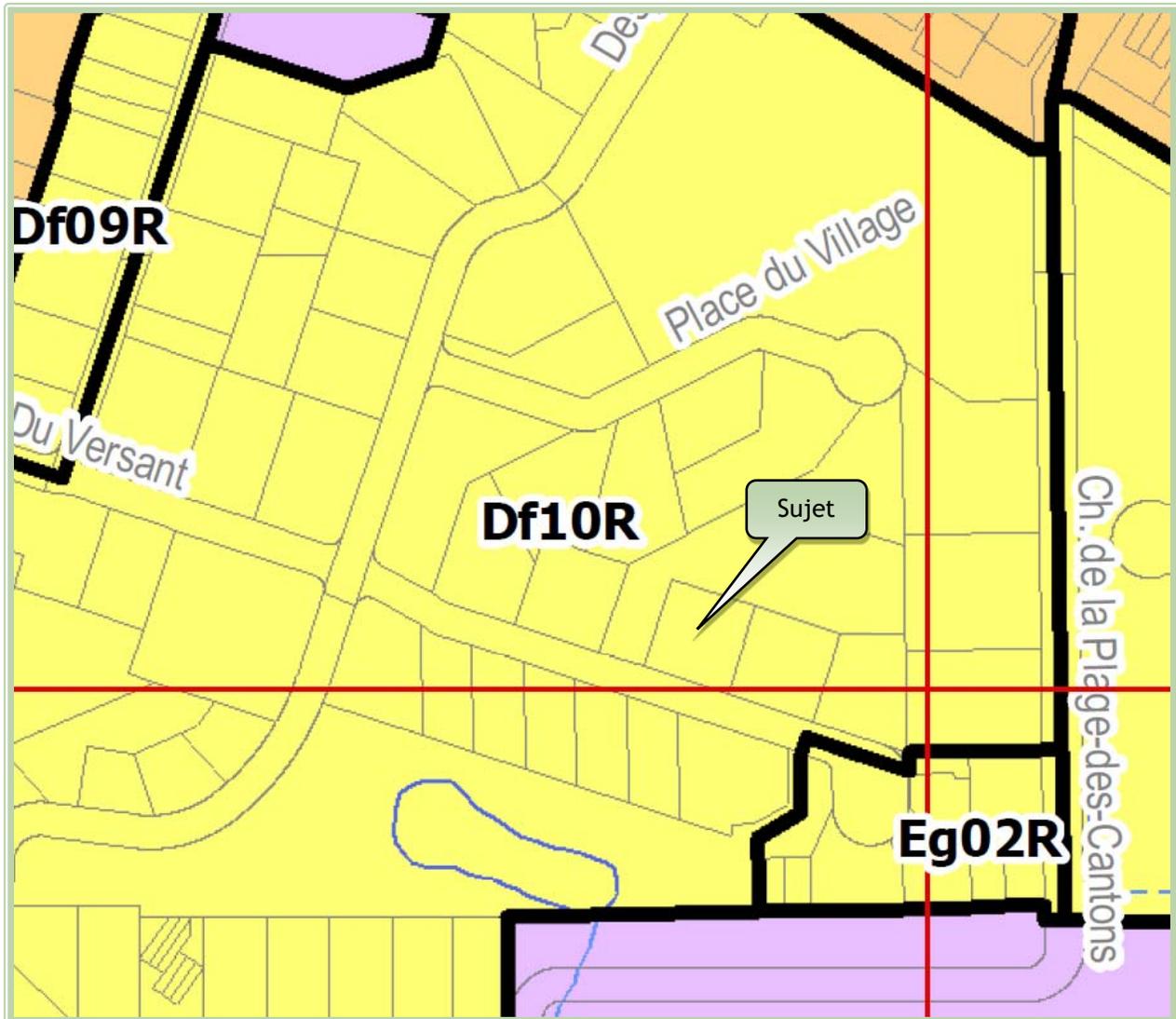
Quant aux normes d'implantation, en l'absence d'un certificat de localisation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur le respect de celles-ci.

Pour de plus amples précisions, les autorités compétentes de la Ville devraient être consultées.

## 2. Norme de lotissement

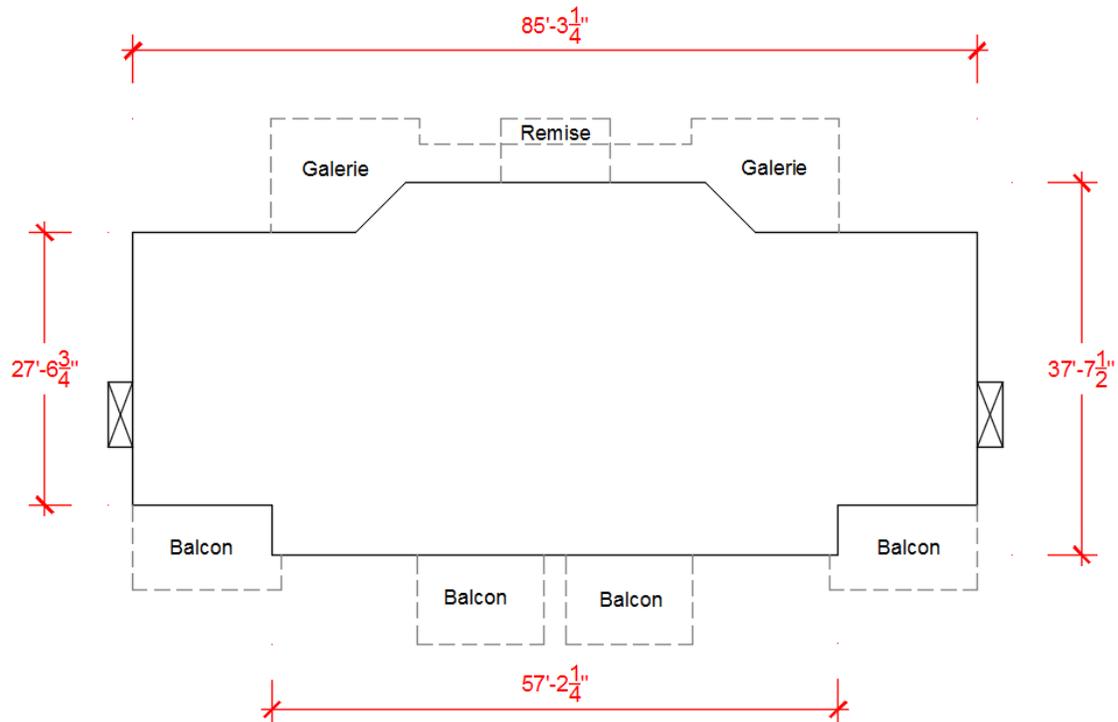
La superficie de terrain minimale est de 1 800 mètres carrés (19 375 pieds carrés) et la largeur de terrain minimale est de 25,0 mètres (82 pieds).

## 3. Plan de zonage

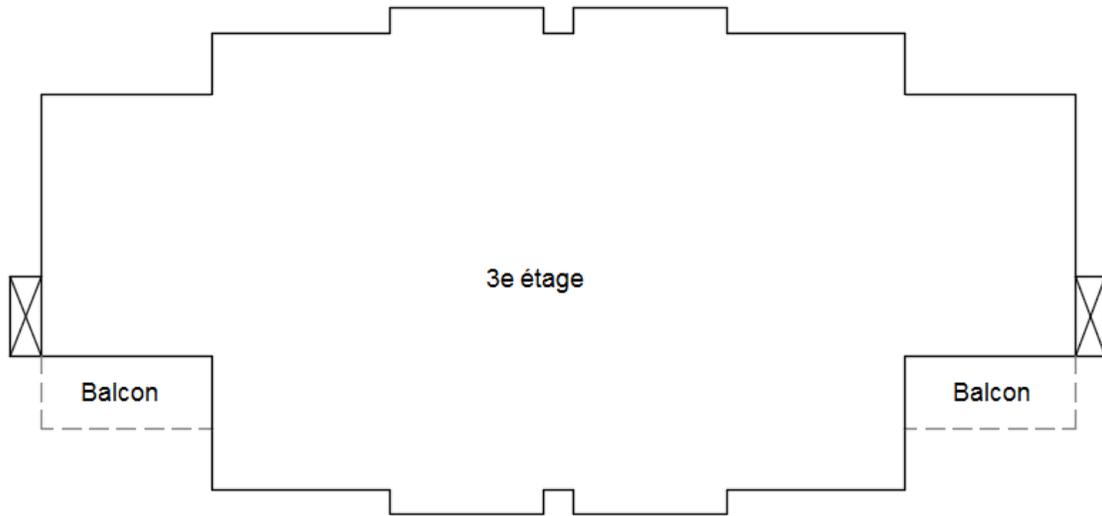


## □ Croquis de la bâtisse

Les superficies ont été calculées à partir des mesures prises sur place et vérifiées à partir du plan cadastral.



Croquis du 3<sup>e</sup> étage



## □ Description du bâtiment

### 1. Généralités

Adresse municipale :	2308, place du Village, Magog
Utilisation :	Résidentielle en copropriété
Date de l'évaluation :	29 octobre 2020
Date de l'inspection :	29 octobre 2020
Année de construction :	±1988
Âge apparent :	28 ans
Vie économique :	60 ans
Vie économique restante :	32 ans

Dimension :	Niveaux	Superficies
	Aire du sous-sol :	Sans objet
	Aire du rez-de-chaussée :	2 816 pi <sup>2</sup>
	Aire du 2 <sup>e</sup> étage :	2 816 pi <sup>2</sup>
	Aire du 3 <sup>e</sup> étage :	2 864 pi <sup>2</sup>
	Aire habitable totale (excluant le sous-sol) :	8 496 pi <sup>2</sup>
Périmètre :	Niveaux	
	Périmètre au sol :	240 pi lin.
	Périmètre du rez-de-chaussée :	240 pi lin.
	Périmètre du 2 <sup>e</sup> étage :	240 pi lin.
	Périmètre du 3 <sup>e</sup> étage :	262 pi lin.
Hauteur libre :	Niveaux	
	Sous-sol :	Sans objet
	Rez-de-chaussée :	8 pieds
	2 <sup>e</sup> étage :	8 pieds
	3 <sup>e</sup> étage :	8 à 12 pieds

1.1 Éléments de construction extérieurs	
Fondation :	Murets de béton coulé
Dalle au sol :	Béton coulé
Structure du bâtiment :	Ossature conventionnelle de bois
Murs extérieurs :	Déclin de vinyle ( $\pm 65$ %) Acrylique ( $\pm 35$ %)
Planchers structuraux :	Poutrelles et tabliers de bois mou recouverts d'une chape de béton léger
Fenêtres :	À battant de PVC et à battant en bois
Portes :	Portes-fenêtres en acier et isolées Portes-jardins de PVC
Structure de la toiture :	Fermes conventionnelles de bois
Revêtement de la toiture :	Bardeaux d'asphalte
Soffites et gouttières :	Aluminium
1.2 Mécanique	
Tuyauterie :	Cuivre et ABS
Protection incendie :	Détecteurs de fumée
Gicleurs :	Aucun
Électricité :	Entrée principale de 600 ampères
Équipements :	Aspirateur central

1.3 Unité type		
Finis de planchers :	Tapis, céramique, tuiles de vinyle	
Finis de plafonds :	Placoplâtre peint	
Finition intérieure :	Parois intérieures :	Placoplâtre peint
	Cloisons :	Colombage de bois (non vérifié)
Escalier :	Bois pressé recouvert de tapis (unités du 2 <sup>e</sup> étage)	
Moultures et boiserie :	Standard de MDF	
Cuisine :	Armoires de mélamine et comptoirs de stratifié	
	Évier double d'acier inoxydable	
Salle de bain :	Lavabo, toilette, bain-douche avec murs de céramique	
	Vanité de mélamine et comptoir de stratifié	
Salle de bain supplémentaire :	Lavabo, toilette, bain-douche avec murs de céramique	
	Vanité de mélamine et comptoir de stratifié	
Salle d'eau :	Lavabo et toilette	
	Vanité de mélamine et comptoir de stratifié	
Chauffage et climatisation :	Plinthes électriques	
Électricité :	Panneau de distribution de 100 ampères à disjoncteurs	
Éclairage :	Plafonniers	
Équipements :	Chauffe-eau électrique de 40 gallons Foyer à bois (salon)	

1.4 Description des pièces	
Unités du rez-de-chaussée (4 unités) :	Cuisine, salle à manger / salon, chambre, salles de bain, hall d'entrée
Unités du 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étage (4 unités) :	Cuisine, salle à manger / salon, chambre, salles de bain, hall d'entrée
Unités du 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étages (2 unités) :	Cuisine, salle à manger, salon, chambres (2), salle de bain, salle d'eau, hall d'entrée
1.5 Qualité de construction :	
<u>Items</u>	<u>Qualité</u>
Matériaux :	Standard
Mécanique :	Standard
Finition :	Standard
1.6 Description des annexes et dépendances	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Galerie avant de fibre de verre de 410 pieds carrés avec garde-corps d'aluminium</li> <li>- Deux perrons avant de béton de 184 pieds carrés (sous la galerie)</li> <li>- Deux balcons arrière de fibre de verre de 124 pieds carrés avec garde-corps d'aluminium</li> <li>- Deux perrons arrière de béton de 124 pieds carrés (sous les balcons)</li> <li>- Deux balcons arrière de fibre de verre de 115 pieds carrés avec garde-corps d'aluminium</li> <li>- Deux perrons arrière de béton de 115 pieds carrés (sous les balcons)</li> <li>- Deux balcons arrière de fibre de verre de 83 pieds carrés avec garde-corps d'aluminium (3<sup>e</sup> étage)</li> <li>- Remise de bois de 71 pieds carrés (sous la galerie avant)</li> </ul>	

## □ **Condition générale**

La propriété à l'étude concerne un immeuble de trois étages construit en ±1988 et comportant dix unités résidentielles détenues en copropriété. Il s'agit d'une construction conventionnelle de bois qui repose sur une dalle de béton. Chaque appartement dispose de sa propre entrée extérieure indépendante, on ne retrouve donc aucun espace commun.

En raison des circonstances exceptionnelles causées par la pandémie du coronavirus, une seule unité de copropriété a été visitée, soit l'unité numéro 316. Cela étant, nous avons procédé à une inspection complète de l'extérieur de la propriété.

On retrouve quatre unités de 3 ½ pièces au niveau du rez-de-chaussée, deux au 2<sup>e</sup> étage et deux au 3<sup>e</sup> étage. Il s'agit d'unités disposant d'une seule chambre et d'une salle de bain. Finalement, deux unités occupent les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages. Ces unités disposent de deux chambres, une salle de bain et une salle d'eau.

Les éléments de finition intérieure que nous avons considérés proviennent de la description d'unité de référence qui nous a été fournie.

À noter que certaines des unités possèdent une finition intérieure supérieure ainsi que des équipements supplémentaires. Pour les fins de la présente étude, seule la finition de base correspondant à la description de l'unité de référence a été considérée.

L'inspection effectuée constitue une vérification sommaire de l'état et non une expertise en construction.

## □ Coût de reconstruction

Afin d'estimer le coût de reconstruction à neuf de la bâtisse, nous avons appliqué la méthode du coût détaillé, basée sur des coûts pour chacune des composantes selon le coefficient de difficulté et de qualité de construction du bâtiment.

Les coûts de reconstruction et de reproduction contenus dans ce rapport ont été calculés selon le manuel *Marshall Valuation Service*, publié par *Marshall & Swift*. Ce répertoire a été confectionné à partir du coût des matériaux et de la main-d'œuvre en fonction de leur qualité. Ces coûts incluent la construction sur le site, les plans d'architecte, la surveillance des travaux par un ingénieur ou un architecte ainsi que le profit de l'entrepreneur. Les caractéristiques sélectionnées pour la bâtisse principale sont les suivantes :

<i>Caractéristiques</i>	<i>Sélection / Source</i>	<i>Signification / Date</i>
Qualité	"2"	"Standard"
Classe	"D"	Structure de bois
Section	Section 42	Septembre 2020
Exclusions pour fins d'assurance	Section 96	Février 2019

Cette estimation du coût de reconstruction comprend :

- Plans et spécifications, surveillance de chantier et permis de construction;
- Frais de financement intérimaire durant la période normale de construction;
- Coût de la main-d'œuvre et des matériaux;
- Services du bâtiment jusqu'à la ligne de propriété, dans un contexte urbain normal;
- Préparation du terrain, excavation et remblai pour le bâtiment seulement;
- Administration et profit du constructeur, incluant compensation des travailleurs et assurances durant la construction.

Ce coût est ajusté en fonction de la localisation de la propriété à l'étude et de la date d'estimation.

---

Les divers ajustements sont les suivants :

<i><b>Facteur d'ajustement</b></i>	<i><b>Taux / Facteur utilisé</b></i>	<i><b>Source</b></i>	<i><b>Date de parution</b></i>
Facteur temps	1,04	Section 99, p. 3	Septembre 2020
Ajustement local	1,19	Section 99, p. 5	Juillet 2020

Cette estimation du coût de construction ne comprend pas :

- La valeur du terrain et son aménagement;
- Les biens meubles, équipements et les accessoires domestiques même ceux encastrés, autres que ceux mentionnés à la page 15 du présent rapport;
- Le profit du promoteur et les frais de subdivision.

□ **Détails des coûts de reconstruction**

**1. Détail des coûts de reconstruction**

Réf. Marshall & Swift, section 42, classe 'D', qualité 2 (Résidentiel)		
Préparation et excavation du site	19 543 \$	1,48%
Fondation	22 574 \$	1,71%
Structure du bâtiment	59 725 \$	4,51%
Structure des planchers	95 702 \$	7,23%
Finition des planchers	65 752 \$	4,97%
Finition des plafonds	46 643 \$	3,53%
Cloisons et finition intérieure	336 481 \$	25,44%
Plomberie	91 451 \$	6,91%
Gicleur	- \$	0,00%
Chauffage / Climatisation / ventilation	63 931 \$	4,83%
Éclairage et électricité	71 502 \$	5,41%
Finition des murs extérieurs	186 971 \$	14,13%
Murs de fondation	31 605 \$	2,39%
Structure de la toiture	46 040 \$	3,48%
Recouvrement de la toiture	24 773 \$	1,87%
Annexes, équipement, encastrement	121 062 \$	9,15%
Dépendances	6 866 \$	0,52%
Frais de démolition (Marshall Valuation Service, section 96)	32 266 \$	2,44%
<b>Total</b>	<b>1 322 888 \$</b>	<b>100%</b>
<b>Total arrondi</b>	<b>1 323 000 \$</b>	
<b>\$/pied carré excluant le sous-sol</b>	<b>155,71 \$</b>	
*Les frais d'architecte et les taxes (TPS et TVQ) sont inclus.		
**Les frais de démolition comprennent l'enlèvement des débris		

## 2. Exclusions

Chaque compagnie d'assurance possède ses clauses spécifiques quant aux exclusions. On entend par exclusions des items que certaines compagnies excluent de la liste des coûts assurables tels que : l'excavation, les fondations et les honoraires d'architecte.

<i>Items</i>	<i>Facteur selon Marshall &amp; Swift</i>	<i>Valeur</i>	<i>Montant</i>
Valeur de reconstruction incluant les frais d'architecte :		1 290 623 \$	
Plus			
Frais de démolition (Marshall Valuation Service, section 96)	2,5%	32 266 \$	
<b><i>Coût de reconstruction incluant les frais de démolition</i></b>			<b>1 322 888 \$</b>
Moins			
Excavation du sous-sol :	0,42%	5 421 \$	
Fondation :	3,20%	41 300 \$	
Frais d'architecte :	2,74%	<u>35 234 \$</u>	
<b><i>Total des exclusions</i></b>			<b>81 955 \$</b>
<b><i>Total du coût de reconstruction après exclusions</i></b>		<b>1 240 934 \$</b>	
<b><i>Total arrondi à</i></b>			<b>1 241 000 \$</b>
*Les taxes TPS et TVQ sont incluses.			

## □ Valeur actuelle (coût de reconstruction déprécié)

La valeur actuelle, telle que définie en évaluation, est le prix estimé d'un immeuble compte tenu des dépréciations physiques accumulées depuis la date de construction. Pour les fins de la présente expertise, le calcul du coût de reconstruction par la méthode des unités en place est utilisé et il est tiré du volume *Marshall & Swift*.

### Dépréciation

C'est une perte de valeur causée par différents facteurs tels que :

- la détérioration physique curable et/ou incurable;
- la désuétude fonctionnelle curable et/ou incurable;
- la désuétude économique.

Dans le cas actuel, seule une détérioration physique curable est à considérer. La détérioration curable est liée à l'état physique actuel de l'immeuble. L'usure des composantes et les améliorations qui peuvent être apportées à l'immeuble sont des critères qui permettent de déterminer la dépréciation physique applicable.

Pour établir la somme, il nous faut connaître la longévité de l'immeuble de même que son âge effectif. Le rapport entre les deux correspond au taux de dépréciation physique applicable au coût de reconstruction de la bâtisse.

Le degré de détérioration d'une bâtisse est comparé à celui d'un autre à l'état neuf. Toutes les parties de l'immeuble sont considérées, incluant les systèmes mécaniques et électriques.

La longévité d'une structure de ce genre est d'environ 60 ans. Nous sommes donc d'opinion de retenir une dépréciation physique de 28 %. Ce taux provient de la table de dépréciation du manuel de référence *Marshall & Swift* (section 97, p. 25).

Tableau du Coût déprécié			
Le taux unitaire retenu provient du manuel de référence Marshall & Swift.			
	CR	Dépréciation	CRD
Coût de reconstruction tout inclus	1 290 623 \$		
Moins:			
Dépréciation physique	28%	361 374 \$	
Dépréciation fonctionnelle	0%	- \$	
Dépréciation économique	0%	- \$	
Dépréciation cumulée totale		361 374 \$	
Coût de reconstruction déprécié			929 248 \$
<b>Valeur arrondie selon la méthode du coût :</b>			<b>929 000 \$</b>
<i>CR : Coût de reconstruction</i>			
<i>CRD : Coût de reconstruction déprécié</i>			

## □ Conclusion

<b>Coût de reconstruction</b>	<b>1 323 000 \$</b>
<b>Coût de reconstruction plus frais de démolition moins les exclusions</b>	<b>1 241 000 \$</b>
<b>Coût de reconstruction déprécié</b>	<b>929 000 \$</b>

## □ Certification

Par la présente, nous certifions qu'au meilleur de notre connaissance :

- *Les faits rapportés au rapport sont véridiques;*
- *Les analyses, opinions et conclusions ne sont limitées que par les conditions limitatives figurant au rapport et de plus, elles ont été dictées par le soussigné et elles représentent notre opinion et notre conclusion;*
- *Nous n'avons aucun intérêt présent ou envisagé dans la propriété faisant l'objet de cette évaluation ni aucun intérêt envers les parties pour lesquelles nous avons fait cette évaluation;*
- *Les honoraires ne dépendent pas d'une valeur prédéterminée ni d'un résultat favorisant l'une ou l'autre partie ou la cause du client;*
- *Nos analyses, opinions et conclusions de même que ce rapport ont été faits conformément aux Conventions uniformes de pratique professionnelle de l'évaluation;*
- *Je, Nicolas Doyon-Vallières, évaluateur agréé, certifie avoir fait l'inspection de la propriété relative à ce rapport le 29 octobre 2020.*

Ainsi, selon notre opinion professionnelle, le coût de reconstruction (incluant les taxes) en date du 29 octobre 2020 pour la propriété à l'étude est comme suit :

**Un million trois cent vingt-trois mille dollars** **1 323 000 \$**

Le coût de reconstruction déprécié de la bâtisse est quant à lui de :

**Neuf cent vingt-neuf mille dollars** **929 000 \$**

Sherbrooke, le 25 novembre 2020

Nicolas Doyon-Vallières, É.A.  
Évaluateur agréé

## ■ Annexe I

---

# Photographies

# Photographies du Sujet

Adresse : 2308, place du Village, Magog



Vue avant



Vue avant



Vue arrière



Vue arrière



Voisinage



Voisinage

# Photographies du Sujet

Adresse : 2308, place du Village, Magog



Cuisine type - Unité de 3 ½ pièces



Salle à manger / salon type - Unité de 3 ½ pièces



Salle à manger / salon type - Unité de 3 ½ pièces



Chambre type - Unité de 3 ½ pièces



Salle de bain type - Unité de 3 ½ pièces



Salle électrique

## ■ Annexe II

---

# Extrait du règlement de zonage

## Ville de Magog : Grilles des usages et normes d'implantation par zone

Groupes	Classes	Df07P	Df08Rc	Df09R	Df10R	Df11R	Dg01P	Dg02E
Habitat	H1 - Habitation unifamiliale		I	IJ	JR	I		
	H2 - Habitation bifamiliale			I	IJR			
	H3.1 - Habitation multi. (3 à 8 logements)				X			
	H3.2 - Habitation multi. (9 et plus)				X (10)			
	H4 - Pensions, maison de chambres							
	H5 - Résidence privée d'hébergement							
	H6 - Maison unimodulaire							
	H7 - Logement dans bâtiment usages mixtes							
Commercial	C1.1 - Vente au détail (300 m <sup>2</sup> ou moins)		X <sup>27</sup>				X <sup>40</sup>	
	C1.2 - Vente au détail (plus de 300 m <sup>2</sup> )							
	C1.3 - Vente au détail (exposition ext modèles)							
	C2 - Vente au détail spécialisé (érotique)							
	C3.1 - Hébergement commercial (services limités)				X(10)			
	C3.2 - Hébergement commercial				X(10)			
	C4 - Hébergement récréatif							
	C5 - Activité sportive ou récréative intérieure				X		X <sup>40</sup>	
	C6 - Activité sportive ou récréative extérieure				X			
	C7 - Activité nautique							
	C8 - Activité culturelle				X		X <sup>40</sup>	
	C9 - Activité sport, récré. ou cultu. spécialisée				X		X <sup>40</sup>	
	C10 - Activité à caractère érotique							
	C11 - Bar							
	C12 - Restauration avec permis d'alcool ou non							
	C13 - Restauration et bar							
	C14 - Restauration rapide							
	C15 - Restauration - épicerie fine							
	C16.1 - Service Off. profes Qué + tech. profes							
	C16.2 - Serv. personnel : coiffeur, esthé...							
	C16.3 - Service funéraire							
	C16.4 - Service traiteur, fabricant enseigne							
	C16.5 - Bur. entrepreneur, promoteur, développeur							
	C16.6 - École privée non institutionnelle						X <sup>40</sup>	
	C16.7 - Spa, centre santé, soins personnels							
	C17.1 - Vente d'essence et produits connexes							
	C17.2 - Station service							
	C17.3 - Serv. spécialisé : transmission, silencieux							
	C17.4 - Lave-auto							
	C17.5 - Service de carrosserie et remorquage							
C17.6 - Vente de véhicule léger, moto, motoneige								
C17.7 - Vente et entretien de véhicule lourd								
C17.8 - Vente d'embarcation et véhicule récréatif								
C17.9 - Stationnement privé								
C17.10 - Vente, location, réparation équip. motorisé								
C18.1 - Activité artisanale légère								
C18.2 - Activité artisanale lourde								
C19 - Bureau entrepreneur (avec entreposage)								
Public	P1 - Espace vert et aménagement paysager	X	X	X	X	X	X	X
	P2 - Parc et terrain de jeux	X	X	X	X	X <sup>73</sup>	X <sup>73</sup>	X <sup>73</sup>
	P3 - Service public	X			X		X	X
	P4 - Utilité publique	X			X		X	X
	P5 - Plan d'eau							
Industriel	I1.1 - Étab. (sans entreposage extérieur)							
	I1.2 - Recherche, dev. et fab. technologique							
	I2 - Étab. (entr. ext. machinerie, marchandise)							
	I3 - Établissement (entreposage en vrac)							
	I4 - Entrepôt							
	I5 - Cours à bois							
	I6 - Rebut et récupération							
	I7 - Activité d'extraction							
I8 - Dépôt et entretien des transports								
Voir page suivante pour autres dispositions pour ces zones								

## Ville de Magog : Grilles des usages et normes d'implantation par zone

		Df07P	Df08Rc	Df09R	Df10R	Df11R	Dg01P	Dg02E
<b>Groupes</b>	<b>Classes</b>							
<b>Agricole</b>	A1 - Culture du sol							
	A2 - Serres							
	A3.1 - Élevage (strictement à des fins personnelles)							
	A3.2 - Élevage							
	A4 - Élevage spécialisé (réclusion)							
	A5 - Chenils, pensions, dressage							
<b>Conservation</b>	M - Sentier polyvalent, espace naturel...							X
<b>Autres</b>	W - Tout autre usage							
<b>Habitation (secondaires)</b>	HS1 - Gîte du passant ou touristique							
	HS2 - Logement secondaire		X	X		X		
	HS3 - Pavillon secondaire							
	HS4 - Service personnel et professionnel		X	X		X		
	HS5.1 - Activité artisanale légère		X	X		X		
	HS5.2 - Activité artisanale lourde							
<b>Agricole (secondaires)</b>	AS1 - Gîte du passant ou touristique							
	AS2 - Hébergement à la ferme							
	AS3 - Table champêtre							
	AS4 - Vente de produit de la ferme							
<b>Comm., indus. (secondaires)</b>	CIS1 - Logement d'accommodation		X					
	CIS2 - Magasin d'usine							
<b>Objets</b>	<b>Éléments régis</b>							
<b>Normes implantation (bâtiment principal)</b>	Marge avant minimale (m)	10	7.5	7.5	7.5	7.5	10	
	Marge latérale minimale (m)	5	2	2	2	2	5	
	Somme minimale des marges latérales (m)		5	5	5	5		
	Marge arrière minimale (m)	5	5	5	5	5	5	
	% minimal d'occupation du terrain							
	% maximal d'occupation du terrain	25	25	25	25	25	25	
	Nombre d'étages minimal							
	Nombre d'étages maximal							
	Hauteur maximale (m) <sup>z</sup>	12	11	11	12	11	12	
<b>Autres normes</b>	% maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire)	10	10	10	10	10	10	
	% minimal paysager du terrain							
	Distance minimale / autoroute 10/55 (m)							
	Maintien d'une bande boisée, écran végétal (m)							
	Distance minimale / voie ferrée (m)						15 <sup>N</sup>	15 <sup>N</sup>
<b>Thématiques</b>	<b>Éléments concernés et références</b>							
<b>Enseigne</b>	Normes spécifiques, Tableau VII (feuille #)	21	19	19	21	19	21	19
<b>Environnement (zonage)</b>	Rive, protection supplémentaire (m) - (définition)							
	Zones d'inondation (0-20 ans) - (annexe II, art 93)							
	Zones d'inondation (20-100 ans) - (annexe II, art 93)							
	Paysage naturels - (annexe III, art 101)							
	Interdiction abattage arbres - (annexe III, art 102)							
	Cont. sévères abattage arbres - (annexe III, art 102)							
	Exploitation forestière - (annexe III, art 102)							
<b>Apparence (zonage)</b>	Station touristique	X	X	X	X	X	X	X
	Superficie min spécifique (m <sup>2</sup> ) (tableau I, art 22)							
	Surface min hab. de plancher (m <sup>2</sup> ) (tableau I, art 22)							
<b>PPCMOI</b>	Marinas							
	Constructions, rives et littoral							
	Pensions, résidences privées							
	Habitations multifamiliales							
	Projet à l'intérieur du périmètre urbain							
<b>Usages conditionnels (section administrative)</b>	Golf écologique							
	Entreposage extérieur							
	Stationnement temporaire							
	Usage complémentaire à l'agriculture							
	Centre de distribution							
	Bureau d'entrepreneur							
	Entreposage rés., com., municipal et paramunicipal							
	Centre d'essai d'équipements							
	Entreposage industriel							
	Centre de réparation de roues en alliage							
	Vente au détail de literie et accessoires de sdb.							
	Chambres, pensions et auberge jeunesse							
Stationnement accessoire à un salon funéraire								
<b>Règlement prévention des incendies (art. 38)</b>								
<b>Monument historique</b>								

## TABLEAU I

**Superficie et dimensions minimales d'un lot selon l'usage, desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout ou projeté être desservi par ces deux réseaux, sauf si spécifiquement énumérées au tableau II**

Usages et constructions	Classe	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	Largeur minimale (m)	Profondeur Minimale <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup> (m)
• Unifamiliale isolée	H1	700	20	30
• Unifamiliale jumelée <sup>(1)</sup> / par unité <b>(Règlement 2671-2018)</b>	H1	450	13 <sup>(7)</sup>	30
• Unifamiliale en rangée <sup>(1)</sup> / par unité <b>(Règlement 2671-2018)</b>	H1	180 <sup>(2)</sup>	6 <sup>(2)(8)</sup>	30
• Bifamiliale isolée	H2	900	25	30
• Bifamiliale jumelée / par unité	H2	700	20	30
• Multifamiliale 3 à 8 log.	H3.1	300/log.	25	40
• Multifamiliale 9 log. et plus <b>(Règlement 2452-2012)</b>	H3.2	300/log. pour log.1 à 8 + 200/log. pour autres log. <sup>(6)</sup>	25	40
• Pension	H4	700 + 65/ch. et 110/log. <sup>(5)</sup>	25	40
• Résidence privée d'hébergement	H5			
• Maison unimodulaire <b>(Règlement 2470-2013)</b>	H6	540	12	45
• Salon funéraire		2 000	30	40
• Libre-service intégré dépanneur, vente essence, entretien, lave-auto automatique, semi-automatique, carrosserie et châssis de véhicules, vente de véhicules légers ou lourds, vente d'embarcations, industrie		2 000	50	40
• Autres usages commerciaux		1 200	30	40
• Autres usages		---	---	---

(1) Pour les lots de coin, la superficie minimale est de 700 m<sup>2</sup>, la largeur minimale est de 20 m;

(2) La largeur minimale de chaque lot situé à chaque extrémité est 13 m et la superficie minimale est de 450 m<sup>2</sup>;

(3) Malgré la norme minimale indiquée pour chacun des usages et chacun des types de constructions, tout lot riverain doit avoir une profondeur minimale de 45 m;

(4) Malgré la profondeur minimale exigée, un lot adjacent à un rond de virage, un « T » de virage ou un virage en tête de pipe, peut avoir une profondeur inférieure de 5 m à celle exigée pour le type d'usages et constructions, selon le cas.