
RAPPORT D'ÉVALUATION

Lots 5 532 758, 5 532 763, 5 533 167 et 5 533 168 – Cadastre du Québec
Rang William (route 323)
Notre-Dame-de-la-Paix (Québec)

N/dossier 668595T





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 20 février 2024

Monsieur Éric Forget
85, rue Morin
Sainte-Adèle (Québec) J8B 2R1

Objet Rapport d'évaluation aux fins de financement hypothécaire
Sujet Lots 5 532 758, 5 532 763, 5 533 167 et 5 533 168 – Cadastre du Québec
Rang William (route 323), Notre-Dame-de-la-Paix (Québec)
N/dossier 668595T

Monsieur,

Pour donner suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons réalisé un rapport d'évaluation dans le but d'estimer la valeur marchande du lot cité en rubrique, aux fins de financement hypothécaire.

L'objet de la présente expertise nous réfère à un terrain vague situé en front du rang William (route 323), dans la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix. Le lot à l'étude est d'une superficie de 784 598,9 mètres carrés, soit 193,88 acres, et de forme irrégulière. Le terrain sujet est à l'intérieur d'une zone agricole permanente protégée par la Commission de la protection agricole du Québec (CPTAQ).

Selon madame Annie Decelles, du Service d'urbanisme de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix, le terrain pourrait être construit d'une propriété résidentielle unifamiliale. Le terrain est présentement utilisé comme culture de sapins qui viennent d'être plantés et camp de chasse. Nous avons tenté de rejoindre la firme qui a le contrat d'urbanisme de la Municipalité, mais nous n'avons eu aucun retour de leur part en date de la présente. Advenant la possibilité de construire plus d'une résidence sur l'ensemble des lots, notre valeur serait revue à la hausse.

En suivi de l'analyse des faits mentionnés dans ce rapport incluant les conditions limitatives, et suivant l'application de la méthode de comparaison, nous sommes d'avis d'estimer la valeur marchande du lot à l'étude à **388 000 \$ (arrondie), soit un taux unitaire de 2 000 \$ l'acre**, en date du **25 janvier 2024**.

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

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

Marc-Antoine Robidas, É.A.
Évaluateur agréé

MAR/VL/dk

p. j. Expertise

Signature numérique de Vincent Ladouceur
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU
QUEBEC, ou=ORDRE DES ÉVALUATEURS
AGRÉÉS DU QUÉBEC, ou=MEMBRES,
serialNumber=2002, cn=Vincent Ladouceur
Date : 2024.04.29 13:43:16 -0400'

Vincent Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé réviseur

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE | VALEUR MARCHANDE | ASSURANCE | EXPROPRIATION | LITIGE | ACQUISITION/DISPOSITION | GAIN EN CAPITAL | RÈGLEMENT DE SUCCESSION

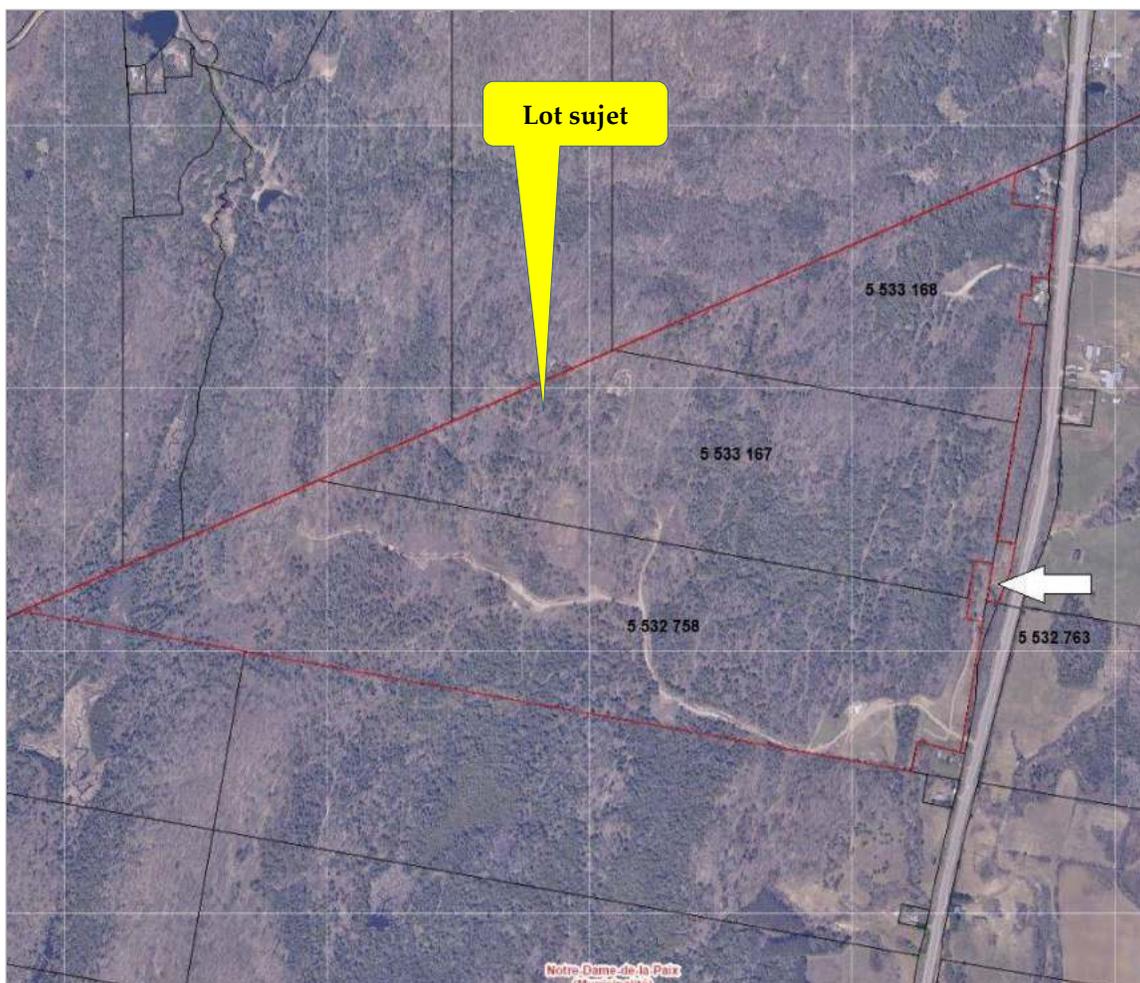
Vincent Ladouceur, É.A. | Daniel Ryan, É.A. | Martin Bisailon, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Marc-Antoine Robidas, É.A.
Alexandre Ladouceur, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Chanelle Morand, É.A. | Dominic Quenneville, É.A.

Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221
centrale@parisladouceur.ca

63, rue de la Pointe-à-la-Croix, Laval (Québec) H7L 3J4

PARISLADOUCEUR.CA

Photographie aérienne du sujet



Photographie aérienne du sujet (source *Infolot*)

Ce plan est à titre indicatif seulement et ne représente pas nécessairement les dimensions exactes de l'immeuble à l'étude.

Photographie du sujet



Terrain sujet

Table des matières

PAGE TITRE	
LETTRE D'INTRODUCTION	
PHOTOGRAPHIE DU SUJET	4
TABLE DES MATIÈRES	5
1 DONNÉES DESCRIPTIVES	7
1.1 SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS.....	7
1.1.1 DONNÉES GÉNÉRALES.....	7
1.1.2 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER.....	7
1.1.3 MÉTHODE D'ÉVALUATION.....	8
1.1.4 CORRÉLATION.....	8
1.2 DONNÉES GÉNÉRALES.....	9
1.2.1 BUT DU RAPPORT D'ÉVALUATION.....	9
1.2.2 DATE D'ÉVALUATION.....	9
1.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	9
1.2.4 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS.....	9
1.2.5 HYPOTHÈSES GÉNÉRALES ET CONDITIONS LIMITATIVES.....	9
1.3 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR.....	10
1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT.....	11
1.5 ZONAGE.....	16
1.6 INFRASTRUCTURES.....	17
1.7 PRINCIPE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE.....	18
1.7.1 DÉFINITION.....	18
1.7.2 ÉTABLISSEMENT DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE.....	18
1.8 DONNÉES MUNICIPALES ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ.....	19
1.8.1 DONNÉES MUNICIPALES.....	19
1.8.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ.....	19
2 ANALYSE	20
2.1 MÉTHODES D'ÉVALUATION.....	20
2.1.1 DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION DE TERRAINS VAGUES.....	20
2.1.1.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE.....	20
2.1.1.2 MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION.....	20
2.1.1.3 MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUEL AU TERRAIN ¹	20
2.1.1.4 MÉTHODE DE LOTISSEMENT.....	21
2.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE.....	21
2.2 MÉTHODE DE COMPARAISON.....	22
2.2.1 INTRODUCTION.....	22
2.2.2 CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLACEMENT À L'ÉTUDE.....	22
2.2.3 UNITÉ DE VOISINAGE.....	22
2.2.4 CRITÈRES DE RECHERCHE.....	22
2.2.5 VENTES COMPARABLES RELEVÉES.....	23
2.2.6 ANALYSE DES TRANSACTIONS RELEVÉES.....	25
2.2.7 AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX TRANSACTIONS RELEVÉES.....	26
2.2.7.1 AJUSTEMENT – TEMPS.....	26
2.2.7.2 AJUSTEMENT – SUPERFICIE.....	27
2.2.7.3 AJUSTEMENT – ATTRAIT/SITUATION.....	27
2.2.7.4 SOMMAIRE DES AJUSTEMENTS.....	27
2.2.8 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DE COMPARAISON.....	29
3 CONCLUSION	30
3.1 CONDITIONS LIMITATIVES.....	30
3.2 CERTIFICATION.....	32

TABLE DES MATIÈRES (suite)

Annexes

Annexe A – Fiches détaillées des ventes de terrains vagues.....	33
Annexe B – Photographies du sujet	41
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	45

Tableaux

Tableau 1 – Sommaire des transactions relevées	23
Tableau 2 – Indice d’augmentation des valeurs (source <i>Financement agricole Canada</i>).....	26
Tableau 3 – Variation des prix moyens des propriétés dans les derniers trimestres	26
Tableau 4 – Sommaire des ajustements apportés aux transactions relevées aux fins d’analyse.....	28
Tableau 5 – Estimation de la valeur selon la méthode de comparaison	29

Figures

Figure 1 – Plan de localisation du secteur	10
Figure 2 – Cartographie de la zone agricole permanente (source <i>CPTAQ</i>).....	12
Figure 3 – Plan d’ensemble des lots (source <i>Infolot</i>).....	13
Figure 4 – Plan de cadastre du lot 5 532 758 (source <i>Registre foncier du Québec</i>).....	14
Figure 5 – Plan de cadastre du lot 5 532 763 (source <i>Registre foncier du Québec</i>).....	14
Figure 6 – Plan de cadastre du lot 5 533 167 (source <i>Registre foncier du Québec</i>).....	15
Figure 7 – Plan de cadastre du lot 5 533 168 (source <i>Registre foncier du Québec</i>).....	15
Figure 8 – Plan de localisation des ventes de terrains relevés et du sujet.....	24

1 Données descriptives

1.1 SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

1.1.1 DONNÉES GÉNÉRALES

PROPRIÉTAIRE	Monsieur Éric Forget
BUT DU RAPPORT	Déterminer la valeur marchande de l'immeuble évalué, aux fins de financement hypothécaire.
DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS	Pleine propriété
DATE D'INSPECTION	Le 25 janvier 2024
DATE D'ÉVALUATION	Le 25 janvier 2024, correspondant à la date de visite des lieux.

1.1.2 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

TYPE DE PROPRIÉTÉ	Terrain considéré comme vague
LOCALISATION	Terrain situé en front du rang William (route 323), dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix.
DÉSIGNATIONS CADASTRALES	Lots 5 532 758, 5 532 763, 5 533 167 et 5 533 168 – Cadastre du Québec
SUPERFICIE (TOTALE)	8 445 352 pieds carrés, soit <u>193,88 acres</u>
FRONTAGE	2 794,56 pieds (irrég.)
PROFONDEUR	5 072,72 pieds (irrég.)
FORME DE L'EMPLACEMENT	Irrégulière
TOPOGRAPHIE	Plane et en pente
ZONAGE	Agricole, récréotouristique et forestier (3-AD et 11-F)
USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE	Forestier

1.1.3 MÉTHODE D'ÉVALUATION

MÉTHODE DE COMPARAISON 388 000 \$

1.1.4 CORRÉLATION

VALEUR MARCHANDE 388 000 \$ (2 000 \$ l'acre)

DATE DE L'ÉVALUATION Le 25 janvier 2024

1.2 DONNÉES GÉNÉRALES

1.2.1 BUT DU RAPPORT D'ÉVALUATION

Le but du présent rapport d'évaluation est d'estimer la valeur marchande la plus probable de l'immeuble sujet, et ce, en relation avec l'usage le meilleur et le plus profitable de l'emplacement. La valeur marchande, telle que définie par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, est la suivante :

« 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.

1.2.2 DATE D'ÉVALUATION

Cette évaluation repose sur une inspection de l'immeuble effectuée le 25 janvier 2024 et sur les données financières en vigueur à la même période.

1.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le présent rapport d'évaluation est préparé en considérant l'immeuble comme étant à refinancer. Ainsi, aucune incidence sur la valeur marchande (avantage ou désavantage financier) n'a été retenue en regard des hypothèques, solde de prix de vente ou obligations affectant les propriétés.

1.2.4 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS

Les droits de propriété évalués sont les droits de pleine propriété normalement associés à la possession d'un immeuble, dans le contexte juridique de la province de Québec (l'usus, le fructus et l'abusus). Les droits évalués comprennent la propriété absolue, c'est-à-dire l'ensemble de tous les droits attribuables à un propriétaire foncier, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, s'il y a lieu, mentionnées dans ce rapport. Les droits de propriété évalués dans ce rapport sont ceux de la pleine propriété.

1.2.5 HYPOTHÈSES GÉNÉRALES ET CONDITIONS LIMITATIVES

Cette évaluation est sujette aux conditions limitatives usuelles annexées au présent rapport.

1.3 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Le terrain à l'étude est localisé en front du rang William (route 323), dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix. Le secteur est situé à l'ouest de la route 323.

La municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix se trouve dans une vallée cernée de collines. Ce petit village est situé sur les rives de la Petite rivière Rouge qui est un affluent de la rivière de la Petite Nation. La plaine de Notre-Dame-de-la-Paix est formée des résidus de l'érosion laissée par le glacier et des dépôts de la mer de Champlain. Puisqu'il s'agit de dépôts sableux, le sol devient propice à la culture de la pomme de terre, une culture qui a fait la réputation de la municipalité.

Cette municipalité est située au nord de la municipalité de Montebello. Au sud, on retrouve la municipalité de Lac-des-Plages. Le secteur est facilement accessible par l'autoroute 50 et la route 323. La route 323 se rend jusqu'à Mont-Tremblant.



Figure 1 – Plan de localisation du secteur

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT

LOCALISATION Le terrain sujet est situé dans un secteur hétérogène à quelques kilomètres des principaux services offerts par la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix. Le sujet est situé dans la zone agricole permanente de la CPTAQ.

TYPE DE PROPRIÉTÉ Terrain vague

DESCRIPTION Le terrain à l'étude correspond à quatre lots totalisant une superficie de 193,88 acres. Ce terrain est de forme irrégulière. Il est plat et en pente selon les secteurs du terrain. Le secteur n'est pas desservi par les services municipaux d'aqueduc et d'égout. Selon les informations obtenues, nous trouvons un petit bâtiment sur ce terrain, qui fait référence à un camp de chasse.

EMPLACEMENT Rang William (route 323), Notre-Dame-de-la-Paix (Québec)

DÉSIGNATIONS CADASTRALES Lots 5 532 758, 5 532 763, 5 533 167 et 5 533 168 – Cadastre du Québec

SUPERFICIE, DIMENSIONS ET FORME

No	Cadastre	Superficie (acres)	Façade (pieds)	Profondeur (pieds)	Forme
1	5 532 758	94,61	395,36	4 812,22	Irrégulière
2	5 532 763	0,67	324,94	101,88	Irrégulière
3	5 533 167	63,46	3 517,29	758,74	Irrégulière
4	5 533 168	35,13	2 338,32	2 182,02	Irrégulière
Total		193,88			

TOPOGRAPHIE Plat et en pente

SERVITUDES Aucun certificat de localisation n'était disponible au moment de la réalisation de ce rapport. Toutefois, l'acte de vente daté du 24 mars 2023 sous le numéro d'enregistrement 27 925 312 mentionne :

«Sujet ledit immeuble à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes pouvant l'affecter, notamment :

– Servitude de passage créée aux termes de l'acte de vente reçu devant Maître Gérard Robert, notaire, le vingt-sept (27) juin mille neuf cent soixante-quinze (1975), sous le numéro 9690 de ses minutes, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Papineau, sous le numéro 135 784.

– Servitude réelle et perpétuelle de passage créée aux termes de l'acte reçu devant Maître Jean-Luc Pagé, notaire, le dix-neuf (19) août deux mille dix-neuf (2019), sous le numéro 29593 de ses minutes, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Papineau, sous le numéro 24 842 130. »

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT (suite)

SERVITUDES (SUITE)

Tout élément contraire pourrait avoir un impact sur la valeur incluse dans ce rapport.

CONDITION DU SOL

Aucun rapport environnemental n'était disponible en date de la présente. Notre analyse repose sur l'hypothèse que l'emplacement n'est pas contaminé et que la condition du sol est conforme aux normes. Tout élément contraire pourrait exercer une influence sur la valeur exprimée dans le présent document.

La cartographie provenant du site Canards Illimités ne se rend pas aux limites du terrain. Il nous est impossible d'obtenir de l'information concernant les zones humides. Toutefois, selon la cartographie aérienne provenant de la CPTAQ, le sujet est situé en zone agricole permanente.

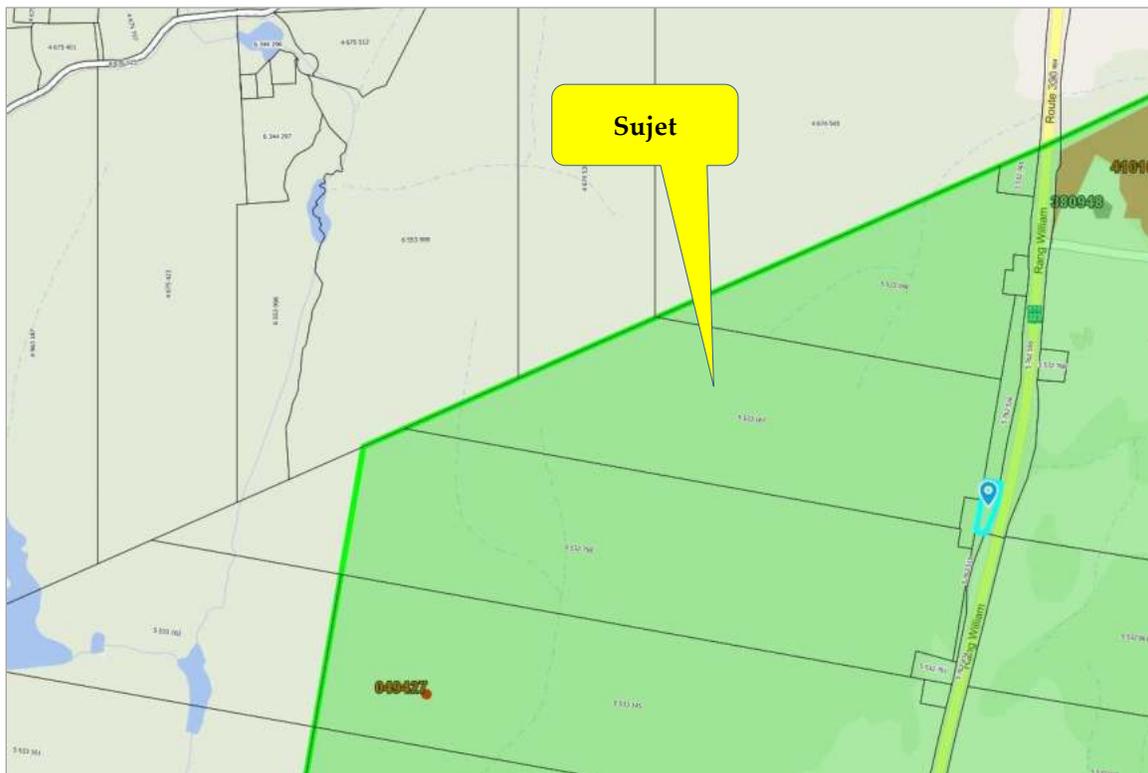


Figure 2 – Cartographie de la zone agricole permanente (source CPTAQ)

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT (suite)

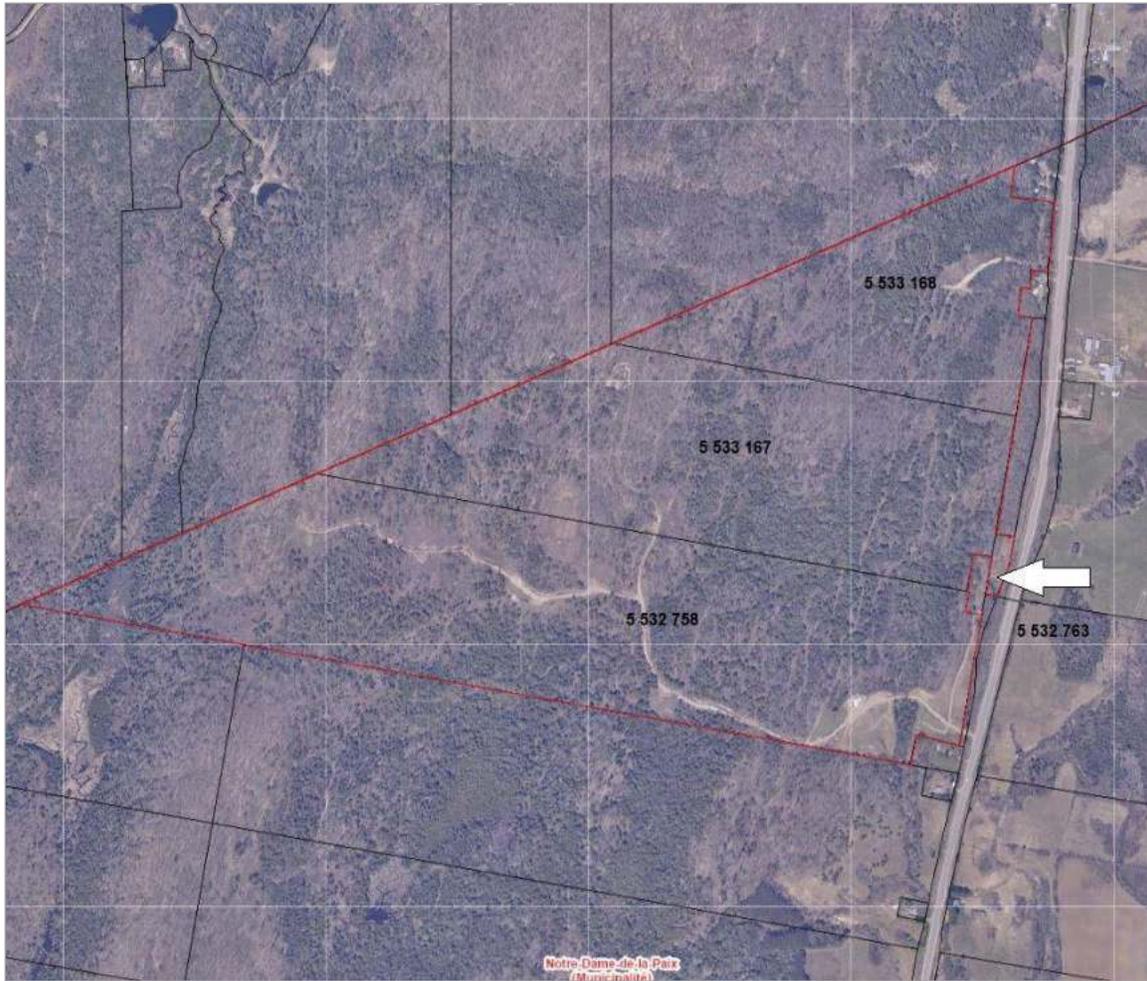


Figure 3 – Plan d'ensemble des lots (source *Infolot*)

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT (suite)

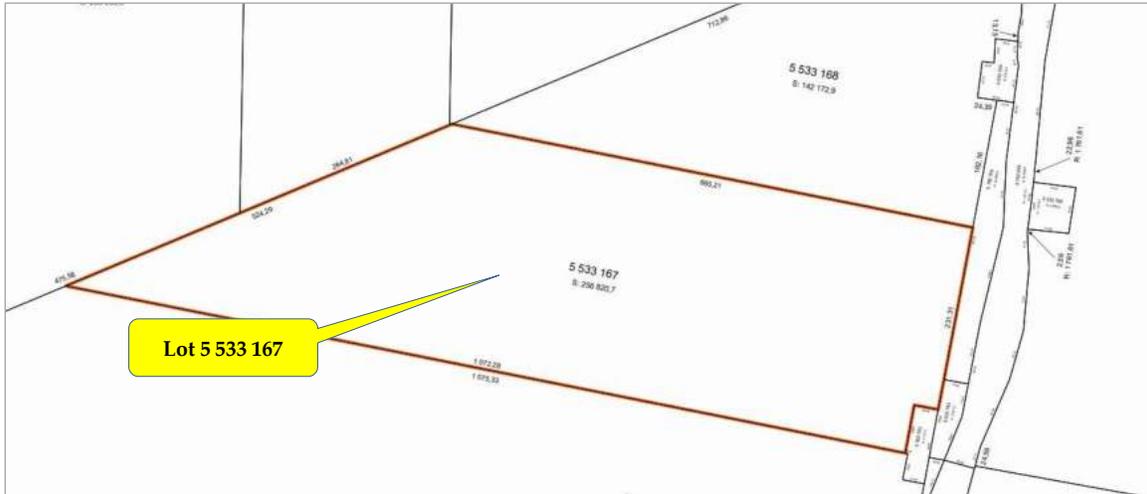


Figure 6 – Plan de cadastre du lot 5 533 167 (source *Registre foncier du Québec*)



Figure 7 – Plan de cadastre du lot 5 533 168 (source *Registre foncier du Québec*)

1.5 ZONAGE

Selon les informations obtenues du Service d'urbanisme de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix, l'immeuble évalué est partiellement situé dans la zone 3-AD et dans la zone 11-F.

Pour le lot 5 532 763, le zonage est *Agriculture dynamique (3-AD)*.

Les usages compris dans cette zone sont : activités de formation et de sensibilisation à l'agriculture, acériculture et sylviculture, résidence à la ferme, formation agricole, entreposage et vente d'un produit de la ferme, commerce et service préalablement autorisés par la CPTAQ, cabane à sucre dans une érablière, agrotourisme, table champêtre et gîte (maximum de cinq chambres), conditionnement et transformation d'un produit de la ferme, autre industrie agricole ou bioalimentaire préalablement autorisée par la CPTAQ et équipement d'utilité publique préalablement autorisé par la CPTAQ.

Pour les lots 5 532 758, 5 533 167 et 5 533 168, le zonage est *Agriculture dynamique* et, en partie, *Récrétourisme* et *Foresterie (11-F)*.

Les usages compris dans la zone *Récrétourisme* sont : activités de recherche et éducation en milieu naturel, centre d'accueil des visiteurs ou d'interprétation, sentiers de randonnée non motorisés, refuge et halte, chasse et pêche, camping, équipement d'utilité publique, parc et espace vert, agriculture, sylviculture et acériculture et services complémentaires d'hébergement et de restauration.

Les usages compris dans la zone *Foresterie* sont : activités d'exploitation forestière, transformation primaire du bois, résidence unifamiliale isolée et artisanat associé à l'habitation.

Nous avons tenté de rejoindre la firme qui a le contrat d'urbanisme de la Municipalité, mais nous n'avons eu aucun retour de leur part en date de la présente. Advenant la possibilité de construire plus d'une résidence sur l'ensemble des lots, notre valeur serait revue à la hausse.

1.6 INFRASTRUCTURES

Afin d'inférer sur la valeur marchande de l'emplacement à l'étude, il est primordial de connaître les axes de desserte des différentes infrastructures, et ainsi de prévoir les possibilités de branchement ayant un impact direct sur la valeur marchande de l'emplacement à l'étude.

Selon les informations obtenues du Service d'urbanisme de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix, le secteur n'est pas desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

1.7 PRINCIPE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

1.7.1 DÉFINITION

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'usage dit le meilleur et le plus profitable doit être celui qui est raisonnable, probable et réalisable à court ou moyen terme, sans être spéculatif ou de conjecture.

Cet usage peut ou non correspondre à l'usage actuel de l'emplacement ou du bâtiment qui y est érigé. L'évaluateur doit évaluer le terrain comme s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable.

- 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.
- L'usage le meilleur doit être le plus profitable.

Dans la recherche du meilleur usage et du plus profitable, l'évaluation des bâtiments et améliorations au sol doit refléter la contribution qu'ils apportent au terrain. Les bâtiments et améliorations au sol, dans certains cas, peuvent constituer une charge contre la valeur du terrain égale au coût de leur enlèvement.

1.7.2 ÉTABLISSEMENT DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'objet de l'évaluation nous réfère à un terrain vacant situé en front du rang William (route 323), dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix. Ces lots, d'une superficie totale de 193,88 acres, sont situés dans une zone forestière et agricole. En conséquence, basé sur ces faits, nous sommes d'avis que l'usage le meilleur et le plus profitable du site correspond à un usage forestier.

USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

FORESTIER

1.8 DONNÉES MUNICIPALES ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ**1.8.1 DONNÉES MUNICIPALES**

Nous n'avons pas été en mesure d'obtenir le rôle d'évaluation de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix

1.8.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

VENDEUR	Denis Tremblay
ACHETEUR	Éric Forget
DATE DE VENTE	Le 27 mars 2023
PRIX DE VENTE	120 000 \$
NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	27 925 312
REMARQUES	Achat des lots 5 532 758, 5 532 763, 5 533 167 et 5 533 168. L'acheteur accorde au vendeur le droit d'accéder à l'immeuble vendu notamment pour chasser, circuler à pied et/ou en véhicule tout-terrain, utiliser les installations pour lui, sa famille et ses amis proches, tant et aussi longtemps que l'acheteur sera propriétaire de l'immeuble vendu.

2 Analyse

2.1 MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1.1 DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION DE TERRAINS VAGUES

2.1.1.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE

La méthode de comparaison vise essentiellement à estimer le prix de vente le plus probable d'un immeuble par la comparaison et l'analyse de transactions immobilières impliquant des propriétés semblables à l'immeuble à évaluer. Cette méthode repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus pour un immeuble, qu'il ne paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques. Cette méthode repose également sur le principe fondamental en évaluation immobilière, soit celui de l'offre et de la demande.

La méthode de comparaison directe repose sur l'analyse du comportement du marché de terrains vagues. Cette méthode, bien que d'application généralement assez simple, doit toutefois faire l'objet de discernement à l'égard de la localisation, la superficie, la forme, la topographie, la date de la transaction, le zonage, en fonction de son utilisation potentielle, ainsi que les services disponibles des terrains vagues retenus aux fins de comparaison, face à l'emplacement à évaluer.

2.1.1.2 MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION¹

À l'aide de l'analyse des ventes de terrains bâtis, on répartit le prix de vente entre terrains et constructions.

La méthode de répartition étudie la valeur du terrain et la valeur totale de l'immeuble afin de dégager, le cas échéant, un rapport caractéristique découlant de cette répartition et on appliquera cette relation type, exprimée en pourcentage, au bien immobilier faisant l'objet de l'expertise. Cette méthode repose sur le principe de l'équilibre et sur le principe de contribution.

La méthode de soustraction consiste à distraire du prix de vente récent d'un immeuble la valeur des bâtiments et des améliorations et à affecter le reste du prix de vente au terrain de l'emplacement de la propriété vendue.

2.1.1.3 MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUEL AU TERRAIN¹

La méthode d'évaluation par le revenu résiduel a pour fondement la notion de potentiel de constructibilité de sol en relation avec ce qui est ou peut-être autorisé en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Elle consiste à rechercher la part représentée par le prix de revient du terrain dans le prix de vente de l'immeuble, plus précisément la dépense qui peut être supportée à ce titre, pour que l'opération de construction puisse être commercialisée dans de bonnes conditions.

¹ DESJARDINS Jean-Guy, *Traité de l'évaluation foncière*, Wilson & Lafleur ltée, Montréal, 1992.

2.1.1.4 MÉTHODE DE LOTISSEMENT²

La méthode de lotissement consiste à prévoir un lotissement hypothétique à partir d'un terrain non subdivisé dans la mesure où un tel lotissement correspond à l'usage le meilleur et le plus profitable d'un tel terrain. La valeur du terrain correspond à la sommation des prix de vente potentiels des terrains lotis sans les coûts de lotissement, à savoir : le coût des rues et des services publics, les frais d'ingénieur et d'arpenteur, la publicité (commission sur la vente des lots) et les frais de vente (notaire, personnel). Il faut également déduire les frais suivants : taxes foncières, impôts, frais d'expertise, intérêts des capitaux investis, frais d'administration, bénéfice du promoteur. Tout dépendamment de la durée de mise en marché d'un tel lotissement, les flux monétaires devront être actualisés afin de prendre en considération le facteur temps.

2.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE

Vous trouverez au présent rapport l'application de la méthode d'évaluation suivante :

- Méthode de comparaison.

La méthode de comparaison constitue la meilleure approche pour l'évaluation d'un terrain, faisant référence à une approche directe.

² DESJARDINS Jean-Guy, *Traité de l'évaluation foncière*, Wilson & Lafleur ltée, Montréal, 1992.

2.2 MÉTHODE DE COMPARAISON

2.2.1 INTRODUCTION

Afin de déterminer la valeur marchande du terrain à l'étude, considéré vague, et selon son usage le meilleur et le plus profitable, nous avons effectué des recherches pour trouver des ventes de terrain vague ou avec bâtiment à démolir afin d'en analyser le marché.

2.2.2 CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLACEMENT À L'ÉTUDE

L'objet de l'évaluation nous réfère à un terrain vague composé de quatre lots et situé en front sur le rang William (route 323) dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix. Le terrain à l'étude, d'une superficie totale de 193,88 acres, est de forme irrégulière. Il est plat et en pente. Il est situé dans une zone permettant les usages forestiers. Le sujet est situé à l'intérieur de la zone agricole permanente protégée par la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Selon madame Annie Decelles, du Service d'urbanisme de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix, le terrain pourrait être construit d'une propriété résidentielle unifamiliale. Le terrain est présentement utilisé comme culture de sapins qui viennent d'être plantés et camp de chasse. Nous avons tenté de rejoindre la firme qui a le contrat d'urbanisme de la Municipalité, mais nous n'avons eu aucun retour de leur part en date de la présente. Advenant la possibilité de construire plus d'une résidence sur l'ensemble des lots, notre valeur serait revue à la hausse.

2.2.3 UNITÉ DE VOISINAGE

Aux fins de la présente évaluation et afin de bien cerner la valeur de l'emplacement à l'étude, nous avons concentré nos recherches à l'intérieur des municipalités de Notre-Dame-de-la-Paix, Boileau, Chénéville, Lac-des-Plages, Namur et Saint-Émile-de-Suffolk.

2.2.4 CRITÈRES DE RECHERCHE

À la suite des éléments mentionnés, lesquels sont propres à notre immeuble, nous avons relevé des ventes de terrains répondant aux critères suivants :

- Terrain vague.
- Terrain négocié entre février 2021 et la date de visite des lieux.
- Terrain voué à un usage agricole situé en zone forestière.
- Terrain d'une superficie minimale de 50 acres.
- Terrain localisé à l'intérieur de l'unité de voisinage précédemment définie.
- Terrain négocié à un prix de vente supérieur à 1,00 \$.

2.2.5 VENTES COMPARABLES RELEVÉES

Nos recherches nous ont permis de relever un total de huit transactions de terrains vagues répondant aux critères de recherche précédemment établis. Ces transactions ont été publiées entre février 2021 et décembre 2023 et impliquent des superficies de terrain variant entre 54,96 acres et 425,65 acres. Les taux unitaires, avant ajustements, oscillent entre 764,10 \$ et 2 947,60 \$ l'acre.

Vous trouverez, ci-après, un tableau sommaire des ventes relevées ainsi qu'un plan des ventes les localisant. Nous joignons, à l'annexe A, une fiche descriptive pour chacune des ventes comparables relevées.

Tableau 1 – Sommaire des transactions relevées

No	No de publication	Date de vente	No de lot(s)	Rue	Municipalité	Prix de vente	Superficie (acre)	Taux (\$/acre)
C-1	28 445 077	2023-12-13	5 698 447 6 476 183 6 476 184	5e Rang	Chénéville	300 000 \$	206,03	1 456,10 \$
C-2	28 355 468	2023-10-26	5 698 457	5e Rang	Chénéville	129 000 \$	95,22	1 354,76 \$
C-3	28 297 992	2023-09-27	4 675 190 4 963 236 4 963 237	Vergers, Chemin des	Namur	420 000 \$	294,60	1 425,66 \$
C-4	27 963 610	2023-04-19	5 532 734	William, Rang	Notre-Dame-de-la-Paix	162 000 \$	54,96	2 947,60 \$
C-5	27 564 658	2022-09-16	4 613 951	Gramont, Impasse de	Boileau	400 000 \$	425,65	939,74 \$
C-6	27 468 200	2022-08-03	5 697 708 5 943 628	4e-Rang, Petite montée du	Chénéville	285 000 \$	227,80	1 251,10 \$
C-7	26 276 276	2021-05-06	4 675 302	Lac-Tremblant, Chemin du	Saint-Émile-de-Suffolk	335 000 \$	194,13	1 725,65 \$
C-8	26 078 966	2021-02-19	5 151 293 5 441 954	-	Lac-des-Plages	166 000 \$	217,25	764,10 \$

2.2.5 VENTES COMPARABLES RELEVÉES (suite)

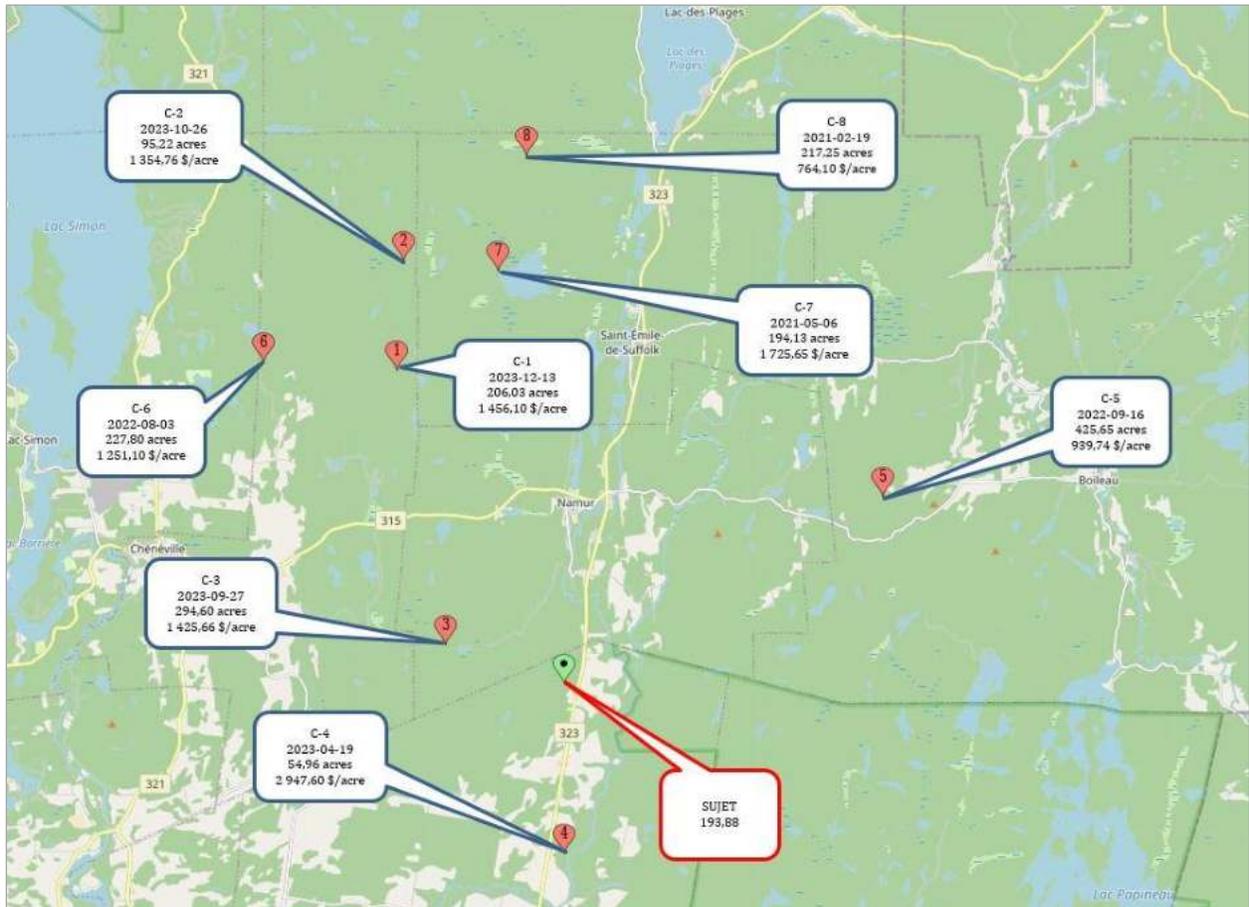


Figure 8 – Plan de localisation des ventes de terrains relevées et du sujet

2.2.6 ANALYSE DES TRANSACTIONS RELEVÉES

La **transaction C-1** fait référence à un lot vacant, négocié en décembre 2023. Ce terrain est situé sur le 5^e Rang dans la municipalité de Chénéville. Le terrain est situé à l'intérieur d'une zone forestière. Il est d'une superficie de 206,03 acres. Il a été acquis au prix de 300 000 \$, soit un taux de 1 456,10 \$ l'acre, avant ajustements. Il s'agit d'un terrain axé vers la chasse.

La **transaction C-2** fait référence à un lot vacant ayant été négocié en octobre 2023. Ce terrain est situé sur le 5^e Rang dans la municipalité de Chénéville, soit un peu plus éloigné que la vente C-1. Le terrain est situé à l'intérieur d'une zone forestière. Il est d'une superficie de 95,22 acres. Il a été acquis au prix de 129 000 \$, soit un taux de 1 354,76 \$ l'acre, avant ajustements. Il s'agit d'un terrain axé vers la chasse.

La **transaction C-3** fait référence à un lot vacant, négocié en septembre 2023. Ce terrain est situé sur le chemin des Vergers dans la municipalité de Namur, soit la municipalité voisine du sujet. Le terrain est situé à l'intérieur d'une zone forestière. Il est d'une superficie de 294,60 acres. Il a été acquis au prix de 420 000 \$, soit un taux de 1 425,66 \$ l'acre, avant ajustements. Il s'agit d'un terrain axé vers la chasse, qui dispose d'un petit ruisseau.

La **transaction C-4** nous réfère à un terrain de forme irrégulière, situé à proximité du sujet, sur le rang William tout comme le sujet. Ce terrain est d'une superficie de 54,96 acres, soit la plus petite superficie de notre analyse. Il a été acquis en avril 2023 au prix de 162 900 \$, soit un taux de 2 947,60 \$ l'acre, soit le taux le plus élevé de notre analyse. Ce taux représente la valeur maximale qu'un terrain peut atteindre.

La **transaction C-5** fait référence à un terrain vacant d'une superficie de 425,65 acres, soit le terrain le plus grand de notre analyse. Ce terrain est situé sur l'impasse de Gramont, dans la municipalité de Boileau. Le terrain est de forme régulière. Il a été acquis au prix de 400 000 \$, soit un taux de 939,74 \$ l'acre, en septembre 2022.

La **transaction C-6** nous réfère à un terrain de forme régulière, situé sur la Petite montée du 4^e Rang dans la municipalité de Chénéville. Ce terrain est d'une superficie de 227,80 acres. Il a été acquis en août 2022 au prix de 285 000 \$, soit un taux de 1 251,10 \$ l'acre.

La **transaction C-7** nous réfère à un terrain de forme irrégulière, situé sur le chemin du Lac-Tremblant dans la municipalité de Saint-Émile-de-Suffolk. Ce terrain est d'une superficie de 194,13 acres. Il a été acquis en mai 2021 au prix de 335 000 \$, soit un taux de 1 725,65 \$ l'acre. Ce terrain est adossé au lac Tremblant.

La **transaction C-8** nous réfère à un terrain de forme irrégulière, situé dans la municipalité de Lac-des-Plages. Le secteur est situé à plus de 20 kilomètres du sujet. Ce terrain est d'une superficie de 217,25 acres. Il a été acquis en février 2021 au prix de 166 000 \$, soit un taux de 764,10 \$ l'acre.

2.2.7 AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX TRANSACTIONS RELEVÉES

2.2.7.1 AJUSTEMENT – TEMPS

Afin d'ajuster les ventes comparables relevées en fonction du temps écoulé entre leur date de transaction et la date d'évaluation retenue de la propriété à l'étude, nous nous sommes référés, dans un premier temps, à l'indice des prix à la consommation (IPC) disponible par la Banque du Canada. Le taux annuel moyen d'inflation entre février 2021 et octobre 2023 est de 3,38 %. Nous sommes d'avis que ce taux d'inflation représente un indice minimum, compte tenu de l'offre réduite et de la forte demande.

Les dernières données statistiques publiées par Financement agricole Canada pour les trois dernières années indiquent une croissance moyenne annuelle de 9,40 % pour les terres agricoles, pour l'ensemble du Québec.

Tableau 2 – Indice d'augmentation des valeurs (source *Financement agricole Canada*)

Financière agricole (Québec)	
Année	Variation annuelle
2020	7%
2021	10%
2022	11%
Moyenne	9,4%

Considérant l'absence de données de marché qui nous auraient permis de dégager des indices d'augmentation de valeur dans le temps, dans un deuxième temps, nous nous sommes référés à l'analyse du marché résidentiel de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) pour tenter de dégager des indices sur l'accroissement du marché. Voici un tableau résumant les variations des prix de vente moyens sur le marché unifamilial, multifamilial ainsi que des copropriétés, entre les quatrième trimestres 2021 et 2023, dans le secteur de la périphérie de Gatineau.

Tableau 3 – Variation des prix moyens des propriétés dans les derniers trimestres

Gatineau / Secteur 5 : Périphérie						
Année	Unifamilial		Copropriété		Multifamilial	
	Variation		Variation		Variation	
	12 mois	5 ans	12 mois	5 ans	12 mois	5 ans
4e trimestre 2021	29%	74%	25%	74%	24%	72%
4e trimestre 2022	12%		22%		24%	
4e trimestre 2023	-2%		-2%		-6%	

Basé sur ces faits et considérant que le sujet est situé dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix, soit éloigné des centres urbains, nous sommes d'avis d'appliquer un facteur de croissance annuelle de 10 % aux ventes retenues afin de tenir compte de la croissance des valeurs dans le temps.

2.2.7.2 AJUSTEMENT – SUPERFICIE

Considérant la variation importante de superficie entre le sujet et les ventes comparables, nous avons appliqué un ajustement de 5 % par tranche de 25 acres de différence entre ces dernières et le sujet.

2.2.7.3 AJUSTEMENT – ATTRAIT/SITUATION

Un ajustement d'attrait et de situation a été appliqué à chacune des ventes comparables répertoriées en fonction de leur facilité d'accès, leur localisation et leur attrait, notamment la présence d'un cours d'eau ou d'un ruisseau. Cet ajustement varie entre -10 % et 50 %.

2.2.7.4 SOMMAIRE DES AJUSTEMENTS

Globalement, les taux unitaires obtenus, à la suite des ajustements apportés aux transactions relevées, varient entre 1 503,34 \$ et 2 209,21 \$ l'acre, pour un taux moyen de 1 892,69 \$ l'acre et une médiane de 1 949,88 \$ l'acre.

En suivi de notre analyse du marché et considérant davantage les ventes C-1 à C-7 qui impliquent des transactions réalisées depuis 2021, mais principalement influencé par la vente C-4 qui se situe à proximité du sujet, nous sommes d'avis qu'un taux de 2 000 \$ l'acre est conforme au marché actuel. Conséquemment, aux fins de notre analyse, nous retiendrons un taux de **2 000 \$ l'acre**, soit une valeur de 388 000 \$ pour le terrain à l'étude de 193,88 acres.

2.2.7.4 SOMMAIRE DES AJUSTEMENTS (suite)

Tableau 4 – Sommaire des ajustements apportés aux transactions relevées aux fins d'analyse

No	No de publication	Date de vente	No de lot(s)	Rue	Municipalité	Prix de vente	Superficie (acre)	Taux (\$/acre)	Taux ajusté temps (\$/acre)	Ajustements		Taux ajusté (\$/acre)
										Superficie (%)	Attrait/Situation (%)	
C-1	28 445 077	2023-12-13	5 698 447 6 476 183 6 476 184	5e Rang	Chénéville	300 000 \$	206,03	1 456,10 \$	1 472,54 \$	1,02	1,25	1 885,40 \$
C-2	28 355 468	2023-10-26	5 698 457	5e Rang	Chénéville	129 000 \$	95,22	1 354,76 \$	1 387,34 \$	0,80	1,35	1 503,34 \$
C-3	28 297 992	2023-09-27	4 675 190 4 963 236 4 963 237	Vergers, Chemin des	Namur	420 000 \$	294,60	1 425,66 \$	1 471,04 \$	1,20	1,25	2 209,21 \$
C-4	27 963 610	2023-04-19	5 532 734	William, Rang	Notre-Dame-de-la-Paix	162 000 \$	54,96	2 947,60 \$	3 172,01 \$	0,72	0,90	2 061,63 \$
C-5	27 564 658	2022-09-16	4 613 951	Gramont, Impasse de	Boileau	400 000 \$	425,65	939,74 \$	1 069,69 \$	1,46	1,30	2 035,19 \$
C-6	27 468 200	2022-08-03	5 697 708 5 943 628	4e-Rang, Petite montée du	Chénéville	285 000 \$	227,80	1 251,10 \$	1 440,55 \$	1,07	1,20	1 845,94 \$
C-7	26 276 276	2021-05-06	4 675 302	Lac-Tremblant, Chemin du	Saint-Émile-de-Suffolk	335 000 \$	194,13	1 725,65 \$	2 237,05 \$	1,00	0,90	2 014,35 \$
C-8	26 078 966	2021-02-19	5 151 293 5 441 954	-	Lac-des-Plages	166 000 \$	217,25	764,10 \$	1 010,40 \$	1,05	1,50	1 586,43 \$
									Minimum		1 503,34 \$	
									Maximum		2 209,21 \$	
									Moyenne		1 892,69 \$	
									Médiane		1 949,88 \$	

2.2.8 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DE COMPARAISON

La valeur marchande du terrain est donc estimée ainsi :

Tableau 5 – Estimation de la valeur selon la méthode de comparaison

Valeur de l'emplacement à l'étude selon le taux unitaire retenu	
Superficie du terrain à l'étude en acres	193,88
Taux unitaire retenu (\$/l'acre)	2 000,00 \$
Valeur de l'emplacement à l'étude	387 760 \$
Valeur de l'emplacement à l'étude (arrondie)	388 000 \$

Nous avons tenté de rejoindre la firme qui a le contrat d'urbanisme de la municipalité, mais nous n'avons eu aucun retour de leur part en date de la présente. Advenant la possibilité de construire plus d'une résidence sur l'ensemble des lots, notre valeur serait revue à la hausse.

3 Conclusion

3.1 CONDITIONS LIMITATIVES

- 1) Il est tenu pour acquis que l'évaluateur n'a fait aucun arpentage et ne prend aucune responsabilité en ce qui concerne les mesures, dimensions, analyses de sol et autres renseignements de même nature qui pourraient exercer une influence sur la valeur de la propriété. Les mesures, dimensions et autres renseignements de même nature ont été obtenus de différentes sources que nous considérons comme fiables et valables aux fins de notre étude.
- 2) Nous considérons les informations obtenues auprès de la Ville comme exactes. Nous croyons comme fiables tous les renseignements identifiés dans ce rapport provenant auprès des différents intervenants au dossier, mais n'en assumons aucune responsabilité professionnelle.
- 3) Aucune responsabilité n'est assumée pour les questions à caractère légal (exemple servitude, droit de passage) ou toute autre question qui pourrait exercer une influence sur les droits de propriété. La description légale fournie est assumée comme exacte.
- 4) Tous les liens hypothécaires ou autres encombrements ont été ignorés et la propriété est évaluée comme étant claire et nette et sous possession responsable.
- 5) Nous présumons qu'il n'y a aucun vice caché ou invisible dans la propriété, à moins que nous en exprimions le fait dans cette expertise.
- 6) Les croquis et plans de ce rapport sont inclus pour aider le lecteur à mieux visualiser la propriété.
- 7) Cette évaluation est établie selon les devises canadiennes en cours.
- 8) Les soussignés s'engagent à défendre ou témoigner, s'il y a lieu, devant toute autorité compétente, incluant toute cour de justice, les données inscrites au rapport, suivant le tarif minimum de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et/ou de l'Institut canadien des évaluateurs, la demande devra être faite par écrit.
- 9) Considérant le but de notre dossier, les valeurs inscrites dans ce rapport ne peuvent être utilisées en dehors du contexte d'une valeur globale de l'immeuble. La possession de ce rapport ne confère pas le droit de publication et ce rapport ne peut être employé à d'autres fins que celle mentionnée dans le présent rapport sans autorisation du signataire.
- 10) D'aucune façon, l'évaluateur ne procède à une étude sur les caractéristiques de la composition du sol en ce qui a trait à sa capacité portante et son risque de contamination.

3.1 CONDITIONS LIMITATIVES (suite)

- 11) Nous tenons pour acquis pour l'établissement de notre valeur qu'aucune faille n'entrave ladite propriété au niveau de la composition du sol, son risque environnemental, son risque de pollution engendré par l'utilisation actuelle et antérieure de la propriété à l'étude.
- 12) Sauf avis contraire dans le présent rapport, aucune matière dangereuse y compris (sans s'y limiter) l'amiante, les biphényles polychlorés, les fuites de pétrole et les engrais chimiques qui pourraient se trouver sur le bien immobilier, ni aucune autre condition environnementale anormale n'a été signalée à l'attention de l'évaluateur ni détectée par lui au cours de son mandat. Sauf avis contraire, l'évaluateur n'a pas eu connaissance de l'existence, sur le bien immobilier ou dans le sous-sol, de matières semblables. Cependant, l'évaluateur n'est pas qualifié pour détecter l'existence de matières dangereuses ni analyser les conditions environnementales.
- 13) Bien que la présence de matières toxiques telles que l'amiante, la mousse isolante à base d'urée formaldéhyde ou toutes autres matières dangereuses ou l'existence de conditions environnementales anormales, aurait pu influencer sur la valeur du bien immobilier, la valeur estimée au terme de la présente évaluation repose sur l'hypothèse qu'il n'existe aucune condition semblable sur le bien, ni dans le sous-sol ni à proximité suffisante pour avoir une incidence sur la valeur. L'évaluateur se décharge de toutes responsabilités en ce qui concerne l'existence de telles conditions ou la mise en œuvre de services techniques ou spécialisés qui permettraient d'en détecter la présence.
- 14) Les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire qui en est le destinataire et qui est le client de l'évaluateur agréé. Ces données ne peuvent être utilisées qu'aux fins pour lesquelles elles ont été recueillies.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Avoir visité la propriété à l'étude et analysé les conditions du marché dans le voisinage du sujet.
- Avoir recherché, au meilleur de nos capacités, les informations contenues dans ce rapport.
- N'avoir aucun intérêt, présent ou futur, dans cette propriété.
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation.
- Avoir effectué cette évaluation suivant les règles du Code d'éthique professionnel de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nous soussignés Marc-Antoine Robidas, É.A., et Vincent Ladouceur, É.A., certifions qu'au meilleur de notre connaissance, les informations contenues dans le présent rapport et les opinions qui en découlent sont exactes, compte tenu des réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



2024-04-29

Marc-Antoine Robidas, É.A.
Évaluateur agréé



Signature numérique de Vincent Ladouceur
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU
QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS
AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES,
serialNumber=2002, cn=Vincent Ladouceur
Date : 2024.04.29 13:43:39 -04'00'

Vincent Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé réviseur

Fiches détaillées des ventes de terrains vagues

[Comparable C - 1]
5e Rang
Chénéville -

[Description]

No de publication : 28 445 077
 Date de vente : 2023-12-13 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Jessica Singh
 Acheteur(s) : Gestion immobilière Soralex inc.

Prix de vente: 300 000 \$
 Taux: 0,36 \$/m² - 0,03 \$/pi²
 N° de lot(s): 5 698 447 ; 6 476 183 ; 6 476 184

Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 833 742,70 m² Topographie : Plane
 8 974 331,74 pi² Configuration : Régulière

Frontage : m

Profondeur : pi droit acquis
 m

Zonage : pi

Usage : zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouot sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{bre} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé _____
 drainé _____
 pâturage _____
 boisé _____
 en friche _____
 terrain à nu _____

[Servitudes]

[Commentaires]

Terrain boisé pour la chasse.







FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VAGUES (suite)

[Comparable C - 2]

5e Rang
Chénéville -

[Description]

No de publication : 28 355 468
Date de vente : 2023-10-26 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Daniel Pilon
Acheteur(s) : Adam Deskin

Prix de vente: 129 000 \$
Taux: : 0,33 \$/m² - 0,03 \$/pi²
N° de lot(s): 5 698 457

Entre et
Au coin de :
Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 385 325,10 m² Topographie : Plane
4 147 604,86 pi² Configuration : Régulière
Frontage : m
Profondeur : m droit acquis
Zonage : zone agricole permanente
Usage : contamination
Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 égoût sanitaire
Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

Hauteur :
Nombre d'étage(s) :
Densité :
Taux d'implantation au sol :

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
Surhauteur :
ISP :
n^{bre} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé _____
- drainé _____
- pâturage _____
- boisé _____
- en friche _____
- terrain à nu _____

[Servitudes]

[Commentaires]

Terrain boisé avec long chemin d'accès, pour la chasse.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VAGUES (suite)

[Comparable C - 3]
Vergers, Chemin des
Namur -

[Description]

No de publication : 28 297 992
Date de vente : 2023-09-27 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Jean Normand
Acheteur(s) : Benoit Rivard

Prix de vente: 420 000 \$
Taux: : 0,35 \$/m² - 0,03 \$/pi²
N° de lot(s): 4 675 190 ; 4 963 236 ; 4 963 237

Entre et
Au coin de :
Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 1 192 178,26 m² Topographie : Plane
12 832 500,02 pi² Configuration : Irrégulière
Frontage : m
Profondeur : m droit acquis
Zonage : pi
Usage : zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écoulement sanitaire
Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
Surhauteur :
ISP :
n^{bre} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé _____
- drainé _____
- pâturage _____
- boisé _____
- en friche _____
- terrain à nu _____

[Servitudes]

[Commentaires]

Terrain avec deux petites cabanes n'ayant aucune valeur à la transaction. Le terrain serait constructible, selon les normes de zonage.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VAGUES (suite)

[Comparable C - 4]

William, Rang
Notre-Dame-de-la-Paix -

[Description]

No de publication : 27 963 610
Date de vente : 2023-04-19 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Christian Lévesque
Acheteur(s) : Denyse St-Jacques

Prix de vente: 162 000 \$
Taux: : 0,73 \$/m² - 0,07 \$/pi²
N° de lot(s): 5 532 734

Entre et
Au coin de :
Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 222 400,00 m² Topographie : Plane
2 393 893,68 pi² Configuration : Régulière

Frontage : m
Profondeur : m droit acquis

Zonage : zone agricole permanente
Usage : contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

►Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
Surhauteur :
ISP :
n^{bre} d'unités construites potentielles :

►Terrain agricole ou forestier

cultivé _____
 drainé _____
 pâturage _____
 boisé _____
 en friche _____
 terrain à nu _____

[Servitudes]

[Commentaires]

Terrain boisé pour la chasse.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VAGUES (suite)

[Comparable C - 5]
Gramont, Impasse de
Boileau -

[Description]

No de publication : 27 564 658
Date de vente : 2022-09-16 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Jean-Luc Brunet
Acheteur(s) : Renato Silvestri

Prix de vente: 400 000 \$
Taux: : 0,23 \$/m² - 0,02 \$/pi²
N° de lot(s): 4 613 951

Entre et
Au coin de :
Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 1 722 532,10 m² Topographie :
18 541 181,22 pi² Configuration :
Frontage : m
Profondeur : m droit acquis
Zonage : Forestier zone agricole permanente
Usage : contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 égout sanitaire
Soldé d'infrastructure :

[Servitudes]

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

Hauteur :

min.		max.	
	m		m
	pi		pi

Nombre d'étage(s) :

Densité :

Taux d'implantation au sol :

Projet :

Surhauteur :

ISP :

n^{bre} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

- cultivé _____
- drainé _____
- pâturage _____
- boisé _____
- en friche _____
- terrain à nu _____

[Commentaires]

Terrain de forme régulière.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VAGUES (suite)

[Comparable C - 6]
4e-Rang, Petite montée du
Chénéville -

[Description]

No de publication : 27 468 200
Date de vente : 2022-08-03 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Société en Commandite Immobilière Silva Borealis
Acheteur(s) : 3977790 Canada inc.

Prix de vente: 285 000 \$
Taux: : 0,31 \$/m² - 0,03 \$/pi²
N° de lot(s): 5 697 708 ; 5 943 628
Entre et
Au coin de :
Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 921 873,89 m² Topographie : Plat et en
9 922 968,00 pi² pente
Frontage : m Configuration : Rectangulaire
Profondeur : m droit acquis
Zonage : Résidentiel, forestier, zone agricole permanente
villégiature contamination
Usage : zone humide
Zone inondable : 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire
Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
Surhauteur :
ISP :
n^{re} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé _____
 drainé _____
 pâturage _____
 boisé _____
 en friche _____
 terrain à nu _____

[Servitudes]

[Commentaires]

Terrain boisé.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VAGUES (suite)

[Comparable C - 7]
Lac-Tremblant, Chemin du
Saint-Émile-de-Suffolk -

[Description]

No de publication : 26 276 276
 Date de vente : 2021-05-06 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : 3515877 Canada inc.
 Acheteur(s) : Abdelghafour Fenaoui

Prix de vente: 335 000 \$
 Taux: : 0,43 \$/m² - 0,04 \$/pi²
 N° de lot(s): 4 675 302

Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :

[Terrain]

Superficie : 785 600,00 m² Topographie : Plane
 8 456 128,02 pi² Configuration : Irrégulière

Frontage : m
 Profondeur : m droit acquis

Zonage : Forestier
 Usage : zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

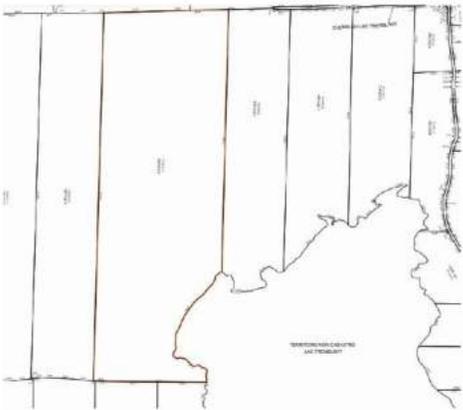
Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Servitudes]

[Commentaires]

Terrain boisé principalement utilisé pour la chasse, sur le bord d'un petit lac.



[Caractéristiques]

►Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{bre} d'unités construites potentielles :

►Terrain agricole ou forestier

cultivé _____
 drainé _____
 pâturage _____
 boisé _____
 en friche _____
 terrain à nu _____







FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VAGUES (suite)

[Comparable C - 8]

Lac-des-Plages -

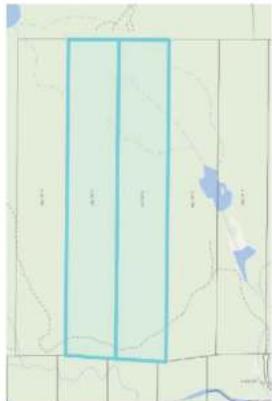
[Description]

No de publication : 26 078 966
 Date de vente : 2021-02-19 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Gaétan Roy
 Acheteur(s) : Samuel George Brown

Prix de vente: 166 000 \$
 Taux: : 0,19 \$/m² - 0,02 \$/pi²
 N° de lot(s): 5 151 293 ; 5 441 954

Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 879 179,56 m² Topographie : Plat et en
 9 463 410,00 pi² pente

Frontage : m Configuration : Rectangulaire
 Profondeur : m droit acquis
 Zonage : Forestier zone agricole permanente
 Usage : contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
 Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 égout sanitaire
 Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{bre} d'unités construites potentielles :

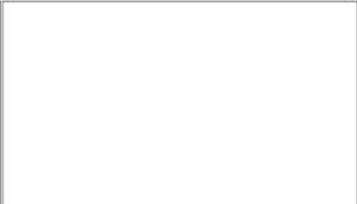
► Terrain agricole ou forestier

cultivé _____
 drainé _____
 pâturage _____
 boisé _____
 en friche _____
 terrain à nu _____

[Servitudes]

[Commentaires]

Terrain de forme régulière, boisé.



Photographies du sujet



Terrain/Accès au site



Terrain/Accès au site

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur



Secteur

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Terrain



Terrain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Terrain



Terrain

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE MARC-ANTOINE ROBIDAS

Études académiques

ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université de Montréal Certificat en gestion urbaine et immobilière – Diplômé en 2020 Certificat en administration des affaires – Diplômé en 2021
ÉTUDES COLLÉGIALES	Collège Montmorency Technologie de l'évaluation en bâtiment – Diplômé en 2016
ÉTUDES SECONDAIRES	Collège de Montréal Diplôme d'études secondaires obtenu en 2008

Expérience professionnelle

AVRIL 2023 À CE JOUR	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (résidentiel, commercial, industriel, terrain, recherche et analyse pour fins de financement, succession, litige, vente, assurance, investissement, étude de marché, lotissement)
2016 À AVRIL 2023	Technicien en évaluation pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (résidentiel, commercial, industriel, terrain, recherche et analyse pour fins de financement, succession, litige, vente, assurance, investissement, étude de marché, lotissement)

Perfectionnement

- Notions de base et application de la méthode du revenu
- Notions de base et application de la méthode de comparaison
- Notions de base et application de la méthode du coût
- Formation continue

Expériences spécifiques

- Évaluations et négociations aux fins d'acquisition, de disposition, de gré à gré et d'expropriation
- Évaluations aux fins de financement hypothécaire
- Évaluations aux fins d'assurance
- Évaluations pour gains en capital
- Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)

QUALIFICATIONS DE VINCENT LADOUCEUR

Études académiques

Études universitaires	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en administration des affaires obtenu en 1995
Études collégiales	Collège Montmorency à Laval Diplôme d'études collégiales en architecture obtenu en 1981
Études secondaires	École Polyvalente Deux-Montagnes Diplôme d'études secondaires obtenu en 1977

Cours de perfectionnement et séminaire

- Calcul/volume Boeckh, Marshall & Swift et M.A.M.
- Fiscalité immobilière
- Expropriation
- Finance immobilière
- Gestion hypothécaire
- Gestion immobilière
- Réforme du Code civil
- Médiation civile et commerciale

Expérience professionnelle

Janvier 2019 à ce jour	Évaluateur agréé (président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expertise, expropriation, hypothèque)
2016 à décembre 2018	Évaluateur immobilier professionnel (président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
2003 à 2015	Évaluateur agréé (président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
1996 à 2002	Évaluateur agréé associé (vice-président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
1990 à 1995	Évaluateur associé (vice-président) à la firme Les évaluations Réjean Paris inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
1985 à 1989	Évaluateur à la firme Les évaluations Réjean Paris inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
1982 à 1984	Technicien en évaluation aux fins d'assurance, équipement et hypothécaire pour les firmes Gaétan Paquin & Associés et Paris Gagnon & Associés.
1980 à 1982	Inspecteur en évaluation municipale pour les firmes Gaétan Paquin & Associés, Leroux, Beaudry, Picard & Associés, Yvon Dagenais et Associés.

QUALIFICATIONS DE VINCENT LADOUCEUR (suite)

Expérience spécifique

- Évaluations et négociations aux fins d'acquisition, de disposition, de gré à gré et d'expropriation
- Évaluations et négociations aux fins de consultation municipale
- Évaluations aux fins de financement hypothécaire
- Évaluations aux fins d'assurance
- Évaluations pour gains en capital
- Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)
- Témoin expert dans des causes à la Cour supérieure, à la Cour du Québec, de même que devant la Division de la Chambre de l'expropriation du Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec
- Consultant pour différents projets de construction de développement (lotissement)

Association professionnelle

- Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec