

RÈGLEMENT NUMÉRO R2019-727

DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE DE 237 000 \$ ET UN EMPRUNT AU MONTANT DE 237 000 \$, REMBOURSABLE SUR VINGT (20) ANS, POUR L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE AU 191, AVENUE DE PORT-ROYAL À BONAVENTURE.

ATTENDU que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 20 août 2019 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

Il est proposé par le conseiller M. Benoît Poirier et résolu à l'unanimité des conseillers que le règlement numéro R2019-727 soit adopté et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. Le conseil est autorisé à procéder à l'achat d'une propriété située au 191, avenue de Port-Royal à Bonaventure, tel qu'il appert dans le rapport d'évaluation immobilière de la firme Bourque, Dupéré, Simard & Associés, en date du 7 août 2019, laquelle fait partie intégrante du règlement comme annexe « A ».

ARTICLE 3. Le conseil est autorisé à dépenser une somme de 237 000 \$ pour les fins du présent règlement.

ARTICLE 4. Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme de 237 000 \$ sur une période de 20 ans.

ARTICLE 5. Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé, annuellement, durant le terme de

l'emprunt, sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la municipalité, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

ARTICLE 6. S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.

ARTICLE 7. Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

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

ARTICLE 8. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à la séance extraordinaire du 22 août 2019.

Publié sur le site Internet de la Ville.

CERTIFIÉE CONFORME

François Bouchard, directeur général et secrétaire-trésorier
Bonaventure, le 23 août 2019



ANNEXE A

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
FIRME BOURQUE DUPÉRÉ SIMARD & ASSOCIÉS

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



But : Valeur marchande dans son état actuel

Aux fins de : Vente

N° de dossier : 19-M-456

Adresse : 191, avenue de Port-Royal
Bonaventure (Québec) G0C 1E0

Cadastre : Lot 4 311 684, cadastre du Québec

Mandant

Nom : Monsieur François Bouchard
Entreprise : Ville de Bonaventure
N° de téléphone : 418 534-2313 poste 225
Adresse : 127, avenue de Louisbourg
Bonaventure (Québec) G0C 1E0
Courriel : directiongenerale@villebonaventure.ca

Propriétaire(s)

Nom : Monsieur Pierre Boucher et Madame Judy Bissonette

Requérant

Nom : Ville de Bonaventure

Conclusion

Valeur marchande : 237 000 \$ (actuelle)
Valeur en lettres : DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE DOLLARS
En date du : 7 août 2019
Durée d'exposition : 6 à 9 mois

Note légale :

Ce rapport est conforme à la substance de l'évaluation (norme 1.2) et a été effectué selon les normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec aux fins ci-haut mentionnées seulement. La possession de ce rapport ou d'une copie ne confère pas le droit de reproduction ou de publication, ni le droit d'utilisation par d'autres personnes que le mandant.



Membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

GÉNÉRALITÉS		2
But de l'évaluation : Valeur marchande dans son état actuel		Fin de l'évaluation : Vente
Droits de propriété à évaluer : L'ensemble des droits		
Date effective de l'évaluation : 7 août 2019		
IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE À ÉVALUER		
Adresse : 191, avenue de Port-Royal		
Ville : Bonaventure	Province : Québec	Code postal : G0C 1E0
Cadastre : Lot 4 311 684, cadastre du Québec		
Propriétaire(s) : Monsieur Pierre Boucher et Madame Judy Bissonette		N° de téléphone :
Description sommaire : Résidence unifamiliale 1 étage avec un sous-sol aménagé à 85 %.		
Statut de la construction : <input type="checkbox"/> À rénover ou en rénovation <input type="checkbox"/> À construire ou en construction <input checked="" type="checkbox"/> Existante		
DÉFINITION DE LA VALEUR RECHERCHÉE : Voir la définition de la valeur marchande dans les notes reportées.		
SECTEUR		
Caractéristiques du secteur	Tendance : Stable	Âge moyen : 10-20 ans
	Homogénéité : Moyenne	Type dominant de propriété : Résidentiel
Conformité de la propriété sujette	Âge : <input checked="" type="checkbox"/> Plus récent <input type="checkbox"/> Similaire <input type="checkbox"/> Moins récent	
	État : <input checked="" type="checkbox"/> Supérieur <input type="checkbox"/> Similaire <input type="checkbox"/> Inférieur	
	Superficie : <input type="checkbox"/> Plus grande <input checked="" type="checkbox"/> Similaire <input type="checkbox"/> Moins grande	
Proximité des services	Dépanneur : ± 2 km	École : ± 2 km
	Supermarché : ± 3 km	
Centre commercial : Carrefour Baie-des-Chaleurs de New Richmond à ± 30 km		
Commentaires	La propriété à évaluer est localisée dans le secteur ouest de la ville de Bonaventure, à environ 2 kilomètres du centre-ville et des principaux services publics et communautaires disponibles. Notons que la propriété jouit d'une vue sur la baie des Chaleurs.	
MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL		
Propriétés à vendre ou à louer à proximité : Quelques propriétés		Durée d'exposition : 6 à 9 mois
Offre/demande : Modérée/modérée		Type de marché : Équilibré
Variation des prix :	terrains : Stable	coûts de construction : À la hausse
	loyers : Plutôt stable	taux d'intérêt : Possible hausse à court terme
Tendance anticipée des prix (propriété type) : Stable		
Commentaires : De façon générale, le marché immobilier local a connu une période de croissance au cours des dernières années avec un ralentissement dernièrement. En date des présentes, la tendance est plutôt stable en ce qui concerne les prix de vente observés sur le marché. Notre étude du secteur nous révèle quelques propriétés résidentielles à vendre, les immeubles offerts sur le marché étant principalement de type unifamilial isolé, mais peu étant de construction récente.		
DONNÉES MUNICIPALES		
Rôle d'évaluation	Numéro matricule : 2924-46-1485	Années du rôle : 2018-2019-2020
	Date du marché : 2016-07-01	Médiane : 101%
Évaluation :	terrain : 29 200 \$	bâtiment : 159 500 \$
Taxes : 2019	municipales : 2 556 \$	scolaire : 352 \$
Zonage	Type : Résidentiel (zone 16-M et 17-M)	Usage conforme : <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Commentaires : La propriété est située dans la zone 17-M pour la partie avant qui contient la résidence et la remise et dans la zone 16-M pour la partie arrière. Ces zones permettent notamment les résidences unifamiliales isolées.		
Services	<input checked="" type="checkbox"/> Aqueduc <input checked="" type="checkbox"/> Égout pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Égout sanitaire <input type="checkbox"/> Puits <input type="checkbox"/> Fosse septique <input type="checkbox"/> Champ d'épuration	
	<input checked="" type="checkbox"/> Éclairage <input type="checkbox"/> Puisard <input checked="" type="checkbox"/> Bornes d'incendie <input checked="" type="checkbox"/> Autres : Câblodistribution	
Rue(s)	<input checked="" type="checkbox"/> Pavage <input type="checkbox"/> Trottoir <input checked="" type="checkbox"/> Bordures de béton <input type="checkbox"/> Fossés	
	<input checked="" type="checkbox"/> Autres : Piste cyclable	
Commentaires :		

Description sommaire du terrain

Topographie : Terrain plat, au niveau de la route	Risque d'inondation : Peu probable		
Risque de contamination : Rien d'observable à vue			
Certificat de localisation : <input checked="" type="checkbox"/> Consulté <input type="checkbox"/> Mise à jour recommandée <input type="checkbox"/> Certificat recommandé <input type="checkbox"/> Non disponible			
Dimensions	Façade : 77,46 pi	Profondeur : 374,51 pi	Superficie : 28 779,47 pi ²
	Façade : 0,00 pi	Profondeur : 0,00 pi	Superficie : 0,00 pi ²

Commentaires :
 Les données sur le terrain proviennent du certificat de localisation préparé par monsieur Guillaume Lapiere, arpenteur-géomètre, en date du 19 juin 2019.

Accessibilité (entrée) : <input type="checkbox"/> Mitoyenne <input checked="" type="checkbox"/> Privée <input type="checkbox"/> Publique <input type="checkbox"/> Autre
Définition de l'expression usage le meilleur et le plus profitable : L'usage le meilleur et le plus profitable est défini comme étant celui qui, au moment de l'évaluation, est le plus susceptible de produire le rendement net le plus élevé, soit en argent ou en aménités.
Usage le meilleur et le plus profitable : <input checked="" type="checkbox"/> Actuel <input type="checkbox"/> Autre Si autre, commentez ci-dessous,
Commentaires : Après analyse du voisinage et du règlement de zonage municipal, nous considérons l'usage le meilleur et le plus profitable comme étant résidentiel.

Aménagements extérieurs	Dépendances et annexes
Entrée et stationnement en asphalte	Perron avec rampes en PVC
Aménagement incluant gazon, arbres, arbustes et plates-bandes	Patio
	Remise (10,0' x 16,0')
	Hangar (12,0' x 21,0')
	(Voir le croquis en annexe pour les dimensions)

Description sommaire du bâtiment principal





Type de bâtiment : Résidentiel	Nombre d'unités : 1 unité
Catégorie : Bungalow	Nombre d'étages : 1 étage
Utilisation des espaces : Résidence unifamiliale	Superficie au sol (excluant les annexes) : 1 111 pi ²
Qualité de la construction : Conventioneelle	Superficie habitable (sous-sol exclu) : 1 111 pi ²
Année de construction : 2007	Superficie du sous-sol : 1 111 pi ²
Âge apparent : 10 ans	Durée de vie économique restante : 50 ans
Construction complétée : Oui	Pourcentage complété : 100 %
	% du sous-sol aménagé : 85%
	Dimensions au sol : Voir le croquis en annexe.

Composantes	Observations et état général
Fondation Béton coulé (isolée)	Résidence unifamiliale à 1 étage avec un sous-sol aménagé à 85 %. Bâtiment construit en 2007. Les principales améliorations apportées à la résidence depuis sa construction se résument à ce qui suit : <ul style="list-style-type: none"> • ajout d'un poêle à bois au sous-sol (2009); • construction du perron et du patio (2010); • revêtement en asphalte de l'entrée (2012); • remplacement des portes et fenêtres au rez-de-chaussée (2013); • remplacement de l'évier de la cuisine (2013); • ajout d'une thermopompe murale (2018); • pose d'un comptoir en quartz (2018). Dans l'ensemble, l'aménagement intérieur est fonctionnel et la condition du bâtiment est bonne.
Ossature Colombages de bois	
Murs extérieurs Déclin d'aggloméré Canexel	
Isolant Présumé conforme	
Toiture Bardeaux d'asphalte	
Soffites/fascias Aluminium	
Fenêtres À battants et fixes en PVC	
Portes extérieures En acier (isolées) et porte patio	
Plomberie Cuivre et plastique	
Électricité 200 ampères à disjoncteurs	
Chauffage/énergie Plinthes/électricité	
Armoires Armoires en bois, îlot, comptoir en quartz	
Éléments incorporés Évier double et hotte de cuisinière	
Nbre de salles de bains/lavage 1 complète, 1 salle d'eau et buanderie	
Foyer/poêle/cheminée 2 poêles à bois/ 2 cheminées en acier	
Climatisation/ventilation Thermopompe murale/Échangeur d'air	
Autres Chauffe-eau de 60 gallons	
Autres Aspirateur central	

Aménagement intérieur et finition

Description des pièces		Plafonds	Murs	Planchers
Sous-sol	Chambre, buanderie, salle d'eau, salle familiale et rangement	Plafond suspendu	Gypse peint	Stratifié (flottant)
RC	Entrée, cuisine/salle à manger, salon, 2 chambres et salle de bains	Gypse peint	Gypse peint Céramique	Bois franc Céramique Stratifié (flottant)
Étage	Sans objet			

MÉTHODE DU COÛT				4	
Valeur marchande du terrain :	Superficie :	28 779,47 pi ²	x 1,35 \$ =	38 852 \$	
	Superficie :	0,00 pi ²	x =	0 \$	
				38 852 \$	
Valeur contributive des aménagements extérieurs :				7 000 \$	
Valeur à neuf du bâtiment :				230 339 \$	
Moins dépréciations et désuétudes (sur valeur résiduaire)	Physique	Corrigible :	1%	Incorrigible :	13%
	Fonctionnelle		0%		
	Économique		15%		(61 707 \$)
Coût déprécié du bâtiment :				168 632 \$	
Valeur contributive des aménagements du sous-sol :		Aménagé à 85 %		15 000 \$	
Valeur contributive des extras :		Thermopompe, aspirateur central et poêles à bois		5 000 \$	
Valeur contributive des dépendances :		Remise et hangar		6 000 \$	
Commentaires :		Voir « Méthode du coût » dans les notes reportées.		240 485 \$	
Valeur marchande selon la méthode du coût (arrondie) :				240 000 \$	

MÉTHODE DE COMPARAISON (PARITÉ)									
	Sujet		Vente n° 1		Vente n° 2		Vente n° 3		
									
Ville	Bonaventure		Bonaventure		Bonaventure		Saint-Siméon		
Numéro d'immeuble	191,		100,		102,		229,		
Rue	avenue de Port-Royal		route 132 Est		place 1755		Perron Est		
Catégorie de propriété	Bungalow		Bungalow		Bungalow		Bungalow		
Numéro d'enregistrement			23 753 559		23 877 232		24 559 609		
Date de vente			2018-04-11		2018-06-01		2019-05-01		
Prix de vente			260 000 \$		245 000 \$		245 000 \$		
Valeur municipale/terrain	188 700 \$	29 200 \$	161 400 \$	20 400 \$	216 400 \$	20 900 \$	285 300 \$	21 000 \$	
Superficie de terrain	28 779 pi ²		35 580 pi ²		9 797 pi ²		32 833 pi ²		
Superficie habitable (sous-sol exclu)	1 111 pi ²		1 177 pi ²		1 176 pi ²		1 471 pi ²		
Superficie du sous-sol	1 111 pi ²		1 160 pi ²		1 176 pi ²		1 430 pi ²		
Pourcentage du sous-sol aménagé	85%		100%		75%		75%		
Année de construction/âge apparent	2007	10	1973	15	2009	9	2010	9	
Nombre d'étages/d'unités	1	1	1	1	1	1	1	1	
Dépendances/annexes	Remise et hangar		Garage détaché		Garage détaché		Garage détaché		
Description complémentaire	Résidence unifamiliale 1 étage avec un sous-sol aménagé à 85 %.		Résidence unifamiliale 1 étage avec un sous-sol aménagé à 100 %. Bâtiment rénové entre 2009 et 2015. Vue sur l'embouchure de la rivière Bonaventure.		Résidence unifamiliale 1 étage avec un sous-sol aménagé à 75 %. Localisé au centre-ville.		Résidence unifamiliale 1 étage avec un sous-sol aménagé à 75 %.		
AJUSTEMENTS									
Temps			0 \$		0 \$		0 \$		
Emplacement/localisation			0 \$		(10 000 \$)		20 000 \$		
Terrain et améliorations au sol			(4 000 \$)		18 000 \$		15 000 \$		
Superficie habitable (sous-sol exclu)			(5 000 \$)		(5 000 \$)		(26 000 \$)		
Aménagement du sous-sol et type de fondation			(5 000 \$)		0 \$		(5 000 \$)		
Âge, condition et qualité des finitions			15 000 \$		0 \$		0 \$		
Dépendances et annexes			(24 000 \$)		(15 000 \$)		(9 000 \$)		
Équipements			0 \$		3 000 \$		(1 000 \$)		
			0 \$		0 \$		0 \$		
Ajustements totaux :			(23 000 \$)		(9 000 \$)		(6 000 \$)		
% d'ajustement (brut/net)			20,38%		-8,85%		19,62%		-3,67%
			237 000 \$		236 000 \$		239 000 \$		
PRIX DE VENTE AJUSTÉ									
Commentaires : Voir « Méthode de comparaison » dans les notes reportées.									
Valeur marchande selon la méthode de comparaison :								237 000 \$	

1. C'est à la demande du mandant que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation pour le but et les fins précisés au présent rapport. Ce rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que celles indiquées, à défaut de quoi le mandant sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport. Dans l'éventualité où le présent rapport a été préparé dans le cadre d'un mandat provenant d'un prêteur hypothécaire, les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire, qui en est le destinataire et qui est mon client. Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins auxquelles elles ont été recueillies. La reproduction (partielle ou complète) de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le mandant n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du mandant. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).
2. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.
3. La date d'évaluation paraissant sur ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation.
4. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification mais sont présumées exactes (sauf mention à l'effet contraire), à savoir :
 - a) que la désignation cadastrale (obtenue à partir du certificat de localisation ou du Registre foncier du Québec, ou fournie par la Ville ou la Municipalité) est exacte;
 - b) que les titres de propriété sont valides et ont une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - c) que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi;
 - d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux ou contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
5. Aucun relevé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. En outre, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui paraissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustrations et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.
6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts et de vices cachés, que la charpente est solide, et qu'il n'est nécessaire que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation, il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc., sont en bon état de fonctionnement.
7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété ni à proximité, ni découvert pendant la visite, 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 celui de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
8. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé à ce rapport en présumant que l'utilisation actuelle qui en est faite est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la santé, de la sécurité, de la construction, etc. Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.
9. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenues au Registre foncier du Québec ou d'autres sources de données immobilières reconnues, lesquelles j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
10. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération liés 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 constituer un obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport aux fins d'administration de la justice.
11. Le résultat obtenu selon la méthode du coût ne provient pas d'un coût détaillé aux fins d'assurance, mais d'un coût normalisé en fonction des valeurs contributives de certains éléments en regard du marché.

RÉCONCILIATION

Valeurs obtenues par les différentes méthodes utilisées

Méthode du coût (page 4)	240 000 \$
Méthode de comparaison (page 4)	237 000 \$

Conclusion et remarques

Il existe peu d'écart entre les valeurs obtenues par les deux méthodes utilisées. Ainsi, nous concluons à une valeur marchande de 237 000 \$, dans son état actuel, en nous basant principalement sur la méthode de comparaison puisqu'elle est la plus fiable et la plus représentative du marché actuellement.

ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

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

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
- je n'ai aucun intérêt, actuel ou éventuel, à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions, de même que le présent rapport, en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ);
- « ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du mandant, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- une visite de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport a été effectuée conformément aux normes de pratique professionnelle de l'OEAQ; toutefois, cette visite réalisée afin de déterminer la valeur marchande de la propriété ne constitue pas une inspection en bâtiment, à savoir un examen visuel attentif du bâtiment principal pour établir l'état physique de ses systèmes et leurs composantes;
- personne ne m'a fourni une aide professionnelle importante. »


Visite effectuée par : **Nicolas Kearney, technicien** Date : **7 août 2019**

En conséquence, je certifie que la valeur de l'immeuble désigné au présent rapport est de :

Valeur marchande (actuelle) : **237 000 \$** | Variance : **5%** | Durée d'exposition : **6 à 9 mois**

Expliquez (s'il y a lieu) : **Valeur marchande excluant les équipements (spa) et le mobilier.**

Valeur en lettres : **DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE DOLLARS** en date du **7 août 2019**

Signature :  Signature numérique de André Simard
DN (c) CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION
 DU QUÉBEC, ou=OEAQ, ou=OEAQ-DES
 ÉVALUATEURS AGRÉS DU QUÉBEC
 ou=MEMBRES, serialNumber=2759
 cn=André Simard
 Motif : Je suis l'auteur de ce document
 Date : 2019.08.14 13:42:11 -04:00

André Simard, É.A.
 Numéro de membre : **2759** Date : **14 août 2019**

La valeur marchande est sujette aux réserves et hypothèses de base ainsi qu'aux remarques de l'évaluateur agréé annexées au présent rapport.

NOTES REPORTÉES

Restriction concernant l'utilisation des données

Les données contenues dans le présent rapport ne peuvent être utilisées que par le mandant, qui en est le destinataire et qui est le client de l'évaluateur agréé. Tout autre usage du présent rapport d'évaluation nécessite l'autorisation écrite de l'évaluateur signataire.

La fin de l'évaluation étant indissociable du but de l'évaluation, ces données ne peuvent donc être utilisées que pour les fins auxquelles elles ont été recueillies.

Étendue du travail effectué

Notre mandat consiste à produire une évaluation complète de l'immeuble sujet et à rédiger un rapport abrégé de type formulaire. La préparation du rapport et l'envergure du travail à effectuer ont nécessité les étapes suivantes :

1. La visite de la propriété a été effectuée le 7 août 2019 par Nicolas Kearney, technicien.
2. Les titres de propriété ont été vérifiés au Registre foncier du Québec. L'interprétation des données recueillies est le résultat d'une compréhension juste et raisonnable des faits.
3. Nous avons vérifié le règlement d'urbanisme en vigueur dans la zone de la propriété sujette auprès de la Ville ou Municipalité concernée.
4. Les dimensions du bâtiment indiquées dans le rapport proviennent des mesures relevées lors de la visite de la propriété. Les dimensions de l'emplacement, quant à elles, proviennent de l'une des sources suivantes : rôle d'évaluation, certificat de localisation ou plans cadastraux.
5. Nous avons analysé les informations concernant l'immeuble sujet, lesquelles nous ont été fournies notamment par les propriétaires lors de la visite.
6. L'analyse de l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble tient compte, entre autres, des caractéristiques physiques du bâtiment et des différentes composantes du marché ayant une influence sur la valeur.
7. Nous avons recueilli les données pertinentes sur le marché local, lesquelles ont été compilées et analysées.
8. Nous avons appliqué les méthodes du coût et de comparaison dans le procédé d'analyse.

Réserves et hypothèses extraordinaires

La présente évaluation est assujettie aux réserves et hypothèses de base présentées à la page 5 du présent rapport. L'évaluation tient également compte de l'hypothèse suivante :

- La valeur marchande exprimée au présent rapport considère qu'aucune dépense majeure aux éléments structuraux n'est requise à court terme. Si de tels travaux devaient être effectués à court terme, les montants devant être investis à cet effet devront être déduits de la valeur marchande.

Biens meubles corporels et incorporels

La présente évaluation ne tient compte d'aucun bien meuble corporel ni de valeur de biens meubles incorporels. De surcroît, tous les équipements et composantes en location sont exclus de la valeur du bien immobilier.

Durée d'exposition

La durée d'exposition réfère à la période de mise en marché nécessaire afin de réaliser la transaction d'une propriété à la valeur marchande, en date d'évaluation. Cette période varie en fonction du type d'immeuble et des conditions du marché. L'estimation de la durée d'exposition tient compte d'efforts suffisants et raisonnables afin que la propriété soit visible par un nombre convenable d'acheteurs potentiels avant la conclusion hypothétique d'une vente à la valeur marchande.

La valeur marchande présentée dans ce rapport tient compte d'une durée d'exposition normale pour ce type de propriété. La durée d'exposition estimée pour l'immeuble sujet est de **6 à 9 mois**.

Définition de la valeur marchande

La valeur marchande 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, 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 la 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.

Méthode du coût

La méthode du coût consiste à estimer la valeur marchande d'un immeuble en additionnant la valeur marchande du terrain à la valeur contributive des aménagements extérieurs, au coût déprécié du bâtiment ainsi qu'à la valeur contributive des aménagements du sous-sol, des extras et des dépendances, s'il y a lieu.

Valeur marchande du terrain et valeur contributive des aménagements extérieurs

La première étape consiste à établir la valeur marchande du terrain selon son utilisation optimale. La valeur marchande du terrain est basée sur la localisation et la superficie de l'emplacement ainsi que sur un relevé des plus récentes transactions de terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout, dans la ville de Bonaventure, au cours des dernières années.

Après l'analyse des caractéristiques du site ainsi que de sa localisation, nous sommes d'avis de retenir un taux unitaire de **1,35 \$** le pied carré attribuable à l'ensemble de la superficie du site (28 779,47 pi²), ce qui représente une somme de **38 852 \$**. Le taux retenu tient compte de la topographie du site, de sa configuration, de sa superficie ainsi que des usages permis.

Quant à la valeur contributive des aménagements du site (pavage, gazon, etc.), elle a été établie à **7 000 \$**.

Coût déprécié du bâtiment**Estimation du coût de remplacement à neuf du bâtiment**

Par la suite, nous devons établir le coût de remplacement à neuf du bâtiment en appliquant la méthode du coût détaillée, dont les taux retenus proviennent du manuel *CCR Québec*. Le coût de remplacement diffère du coût de reproduction, car il a pour but d'estimer le coût de construction d'un bâtiment d'utilité équivalente au sujet et non d'estimer le coût d'une réplique identique. Les matériaux pris en compte dans le calcul du coût de remplacement peuvent donc être équivalents à ceux du sujet sans être exactement les mêmes. Le coût de remplacement obtenu est de **230 339 \$** (excluant l'aménagement du sous-sol).

Quantification des dépréciations et désuétudes applicables

Une fois l'estimation du coût de remplacement à neuf effectuée, nous devons procéder à l'estimation des dépréciations et désuétudes applicables au bâtiment.

La dépréciation physique se caractérise par la perte de valeur du bâtiment résultant de l'usure, de la dégradation, du vieillissement et de toute autre action qui en affecte les composantes physiques. Cette dépréciation est en partie quantifiée selon l'âge apparent du bâtiment, c'est-à-dire l'âge du bâtiment compte tenu des désuétudes, des détériorations ainsi que des améliorations qui ont été apportées à la suite de sa construction originale. Une dépréciation physique corrigible de 1 % a été considérée pour les travaux à faire à court terme. De plus, une dépréciation physique incorrigible de l'ordre de 13 % a été considérée. Celle-ci est calculée sur la base d'un âge apparent de 10 ans au taux de 1,3 %/an et est causée par l'usure normale des matériaux pour un usage résidentiel.

La désuétude fonctionnelle se traduit par la perte de valeur du bâtiment causée par des éléments qui en affectent l'attrait ou l'utilité, réduisant ainsi sa capacité à remplir les fonctions auxquelles il est destiné. Ce type de désuétude est tributaire de la conception des espaces ou encore de l'évolution des exigences du marché. Dans le cas du sujet, aucune désuétude fonctionnelle n'a été appliquée, puisque le bâtiment répond aux besoins des acheteurs sur le marché.

Enfin, la désuétude économique est causée par des éléments externes au bâtiment, qui font en sorte que la demande pour celui-ci est limitée de façon durable. Ces circonstances sont principalement de source économique, sociale ou juridique. Dans le cas présent, le sujet est affecté par la conjoncture du marché immobilier pour ce type d'immeuble dans le secteur immédiat. Les données recueillies sur le marché confirment cette observation, puisque les désuétudes économiques calculées dans des secteurs équivalents varient entre 10 % et 20 %. Compte tenu de ces éléments, nous sommes d'avis d'appliquer une désuétude économique de 15 %.

Une fois les dépréciations et désuétudes applicables déduites du coût de remplacement à neuf, la valeur du bâtiment en place est de **168 632 \$**.

Valeur contributive des aménagements du sous-sol et des dépendances

Enfin, nous devons ajouter la valeur contributive des aménagements du sous-sol, des extras et celle des dépendances (remise et hangar). Celles-ci ont respectivement été établies à **15 000 \$**, **5 000 \$** et à **6 000 \$**.

Conclusion – Méthode du coût

En additionnant la valeur des différentes composantes de l'immeuble sous étude, nous concluons à une valeur marchande de **240 000 \$** (arrondie), dans son état actuel, selon la méthode du coût.

Méthode de comparaison

Les recherches effectuées pour l'application de la méthode de comparaison nous ont permis de constater que le marché immobilier pour ce type de propriété a été assez actif à Bonaventure. Malgré tout nous avons étendu nos recherches à la municipalité voisine (vente 3).

Les transactions retenues concernent des immeubles qui se sont transigés entre avril 2018 et mai 2019, à des prix oscillant entre **245 000 \$** et **260 000 \$**.

Nous avons effectué des redressements afin de tenir compte des différences entre les propriétés vendues et la propriété à évaluer. Des ajustements importants ont été appliqués notamment pour la localisation, la valeur du terrain et des améliorations au sol ainsi que la présence de dépendances.

Conclusion – Méthode de comparaison

Ainsi, après analyse et ajustements, et en nous basant principalement sur ces trois ventes de propriétés comparables, nous concluons à une valeur marchande de **237 000 \$** (arrondie), dans son état actuel, selon la méthode de comparaison.



Secteur



Façade de la résidence



Arrière de la résidence



Salon



Cuisine



Salle à manger



Salle de bains



Chambre



Salle familiale (sous-sol)



Salle d'eau et buanderie (sous-sol)



Chambre (sous-sol)



Rangement (sous-sol)



Cour arrière



Remise



Hangar



Vue sur la mer



PLAN DES VENTES





MRC de
BONAVENTURE

Bonaventure

Thèmes

Fonctions

Recherches



MATRICE DU SECTEUR



MRC de
BONAVENTURE

Bonaventure

Thèmes

Fonctions

Recherches

