

## FICHE DE PRISE DE DÉCISION

<b>Fiche de prise de décision : DEV-2017-209</b>
<b>Direction Développement économique et de la promotion</b>
<b>Service</b>
<b>Objet : Levée de l'option d'achat du lot 2 155 726 du cadastre du Québec prise en considération en vertu de la résolution CV-2016-08-31 et acquisition dudit lot (2<sup>e</sup> Avenue, secteur Saint-Romuald) et financement afférent</b>
<b>Date : 1<sup>er</sup> décembre 2017</b>

### ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le 21 juillet 2016, le conseil de la Ville a adopté la résolution CV-2016-08-31, qui prenait en considération l'option d'achat du lot 2 155 726, avec bâtisses dessus construites, portant le numéro civique 475, 2<sup>e</sup> Avenue à St-Romuald.

Dans cette option d'achat, il est prévu que l'intérêt de la Ville doit être confirmé par résolution du conseil de la Ville au plus tard le 31 janvier 2018 ou jusqu'au 31 janvier 2019. Toutefois, il est recommandé d'acquérir le lot 2 155 726 d'ici la fin de l'année en cours.

Les principales conditions de l'entente sont les suivantes :

- Option d'achat du lot 2 155 726 du cadastre du Québec en faveur de la Ville, valide jusqu'au 31 janvier 2018 ou jusqu'au 31 janvier 2019;
- le prix d'acquisition convenu est de 1 670 000 \$, plus taxes si applicables;
- la vente sera faite avec la garantie du droit de propriété mais sans la garantie de qualité;
- la Ville deviendra propriétaire de l'immeuble à compter de la date de signature de l'acte de vente, avec possession, occupation et délivrance à compter de cette même date.

À noter que le modèle de contrat validé par DAJ sera utilisé pour cette transaction.

### ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

- Acquérir le lot aux conditions déjà négociées;
- Ne pas acquérir le lot.

### ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

Préparation et validation du contrat notarié (1 mois), avec signature par les parties avant le 31 décembre 2017 en lien avec le P.T.I. 2017.

### FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2017-2018-2019)

Coûts/revenus	Impacts	2017	2018	2019
Acquisition		1 670 000 \$		
Notaire		3 000 \$		
Sous-total		1 673 000 \$		
Taxes nettes (4,9875 %)		83 441 \$		
<b>Total</b>		<b>1 756 441 \$</b>		
Total arrondi @		1 757 000 \$		

Conformément au règlement RV-2016-16-00 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires  Oui  Non



**RECOMMANDATION (énoncé)**

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville

- de lever l'option d'achat du lot 2 155 726 du cadastre du Québec, prise en considération en vertu de la résolution CV-2016-08-31, de transmettre l'avis écrit pour lever l'option et d'autoriser le directeur du développement économique et de la promotion à signer tout document à cet effet;
- d'acquérir le lot 2 155 726 du cadastre du Québec, avec la garantie du droit de propriété mais sans la garantie de qualité et aux autres conditions et modalités de l'option d'achat prise en considération par la résolution CV-2016-08-31 adoptée le 21 juillet 2016, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par la Ville, d'autoriser le maire et la greffière à signer tout document donnant plein effet aux présentes et de l'affecter à l'utilité publique;
- d'autoriser le financement de la dépense relative à la levée de l'option d'achat du lot 2 155 726 du cadastre du Québec, en vertu de la résolution CV-2016-08-31 et à l'acquisition dudit lot (2e Avenue, secteur Saint-Romuald) au montant maximal de 1 757 000 \$; à même le règlement d'emprunt RV-2016-15-45.

Liste des pièces jointes :

Annexe A : Plan de localisation

Annexe B : Bail et rapport d'évaluation

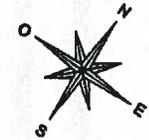
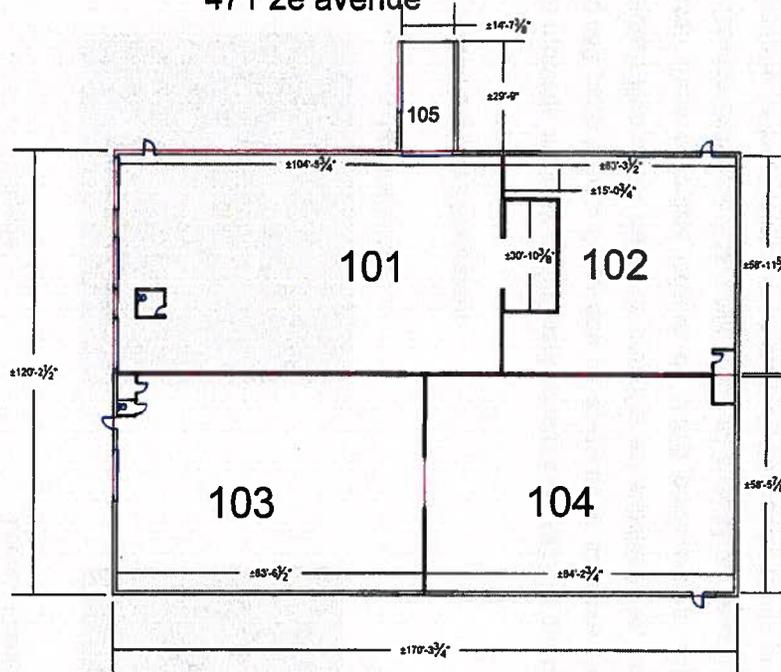
Préparé par : <u>Tommy Grégoire, É.A.</u>		Titre d'emploi : <u>Conseiller en gestion immobilière</u>	
Recommandé par :			
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	
Commentaires :			
Signature de la Direction : 		Date : <u>04 11 2017</u>	

<b>COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE</b>

Signature de la Direction générale :  Date : 8 11 2017

471 2e avenue

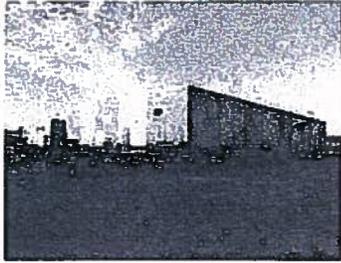
2e avenue



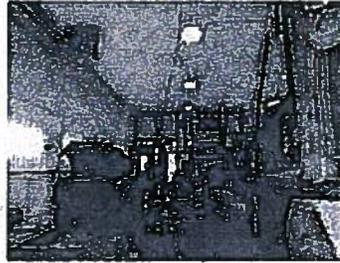
SUPERFICIES		
101	6836 PI. CA.	32.6%
102	3441 PI. CA.	16.4%
103	5077 PI. CA.	24.2%
104	5118 PI. CA.	24.4%
<del>105</del>	<del>494 PI. CA.</del>	<del>2.4%</del>
<b>TOTAL</b>	<b>20967 PI. CA.</b>	

		TITRE	
ADRESSE 475 2e avenue		Bâtiment complet	
VILLE St-Romuald		CLIENT	----
CODE POSTAL G6W 5M6	DESSINÉ PAR Simon Aubert	DATE D'IMPRESSION	22 septembre 2015
LOCAL	FORMAT B	DWG NO. 475 2e avenue	RÉV 0
ÉCHELLE 1/32" = 1'-0"		FEUILLE 1 DE 5	

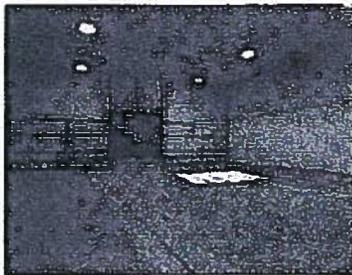
20473 JK

**475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis**

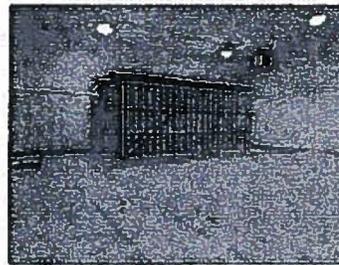
Façade



Local « Camion Expertech S.M. Lévis »



Local « Véolia »



Local vacant

**Commentaire de l'évaluateur**

La propriété implique un bâtiment construit en 1987 et qui possède une superficie de 20 482 pieds carrés. Il possède un étage et sa structure est en acier et permet une hauteur libre de 24 pieds. La propriété est subdivisée en trois (3) locaux. Le premier local, d'une superficie locative de 6 875 pieds carrés, est occupé par l'entreprise « Camion Expertech S.M. Lévis » qui est spécialisée dans la réparation mécanique de camions. Le local comprend un magasin de pièces. L'entreprise Véolia occupe un local de 8 100 pieds carrés et se sert des espaces pour de l'entreposage. Des sections du parement en acier au bas des murs étaient endommagées et des travaux de remplacement étaient en cours. Un local vacant de 5 507 pieds carrés est présentement offert en location. Cependant, par sa localisation, celui-ci n'est présentement accessible que par le local occupé par Véolia. L'ajout de portes extérieures et de garage sera nécessaire pour la location de cet espace. Selon les renseignements reçus, aucune problématique connue n'affecte la propriété. Le site, d'une superficie de 68 225 pieds carrés, permet de dégager un IOS du bâtiment de 30 %.

Ce ratio est légèrement supérieur aux normes pour ce type de propriété et limite quelque peu la fonctionnalité du site ainsi que le potentiel d'agrandissement futur du bâtiment.

PA  
OK

DV?

**Description du bâtiment**

Année de construction :	1987
Agrandissement :	N/A
Âge apparent estimé :	± 25 ans
Nombre d'étages :	1 étage
Indice d'occupation au sol :	30 %
Aire brute – sous-sol :	N/A
Aire brute – au sol :	20 482 pi <sup>2</sup> (1 903 m <sup>2</sup> ) ✓
Aire brute – des étages :	N/A
Aire brute totale (hors-sol) :	20 482 pi <sup>2</sup> (1 903 m <sup>2</sup> )
Superficie brute locative :	20 482 pi <sup>2</sup> (1 903 m <sup>2</sup> ) ✓
État physique :	Standard
Utilité fonctionnelle:	Normale

**Description du terrain**

Lots, Cadastre :	2 155 726 du cadastre du Québec
Configuration :	Régulière
Topographie :	Plane
Front :	273 pi (83 m)
Profondeur :	250 pi (76 m)
Superficie :	68 225 pi <sup>2</sup> (6 338 m <sup>2</sup> )
Services :	Tous les services
Aménagements :	Asphalte, gravier, terre battue

**Éléments de construction****Fondations**

Excavation :	Muret
Murs de fondation :	Béton
Dalle au sol :	Béton

**Charpente**

Charpente :	Acier
Planchers structuraux :	Non applicable
Toiture :	Acier

**Toit**

Type :	En pente
Revêtement de toit :	Acier

**Murs extérieurs**

Parement :	Acier ondulé émaillé
Fenestration :	Fixe à cadrage d'aluminium
Portes :	Acier isolée

**Construction intérieure**

Murs et cloisons :	Gypse, acier
Plafonds :	Gypse, contreplaqué
Planchers :	Tuiles de vinyle, béton
Divers/encastresments :	Armoires de salle d'eau en mélamine de couleur

**Mécanique**

Plomberie :	PEX, chauffe-eau électrique 40 gallons
CVC:	Aérotherme au gaz naturel
Système de gicleurs :	Aucun
Sécurité/Protection :	Système d'alarme, sécurité incendie

**Électricité**

Services et distribution :	Entrée principale de 400 A/600 V
Éclairage :	Fluorescent, mercure

**Spécialités**

- Une (1) porte de garage de 8 pieds équipée d'un quai de chargement;
- Quatre (4) portes de garage de 14 pieds.

**Évaluation municipale et taxes foncières**

La propriété sous étude est décrite au rôle triennal 2014-2015-2016 de la ville de Lévis comme suit :

Numéro de matricule : 4879-40-0300-0-000-0000

Évaluation municipale	2014-2015-2016
Terrain	361 800 \$
Bâtiment	773 500 \$
Total	1 135 300 \$

Taxes	2015
Municipales	30 144 \$
Scolaire (2015-2016)	2 464 \$
Total	32 607 \$

L'évaluation municipale est basée sur la situation du marché immobilier en date du 1er juillet 2012.

**Origine du droit de propriété**

Nos recherches au Bureau de la publicité des droits ont permis de constater que le propriétaire actuel est Location Imafa Société en commandite pour l'avoir acquis en vertu du titre ci-après désigné :

N° d'enregistrement : 19 991 651  
 Date : 2013-06-03  
 Nature de l'acte : Vente  
 Vendeur : La COOP Fédérée  
 Prix de vente : 1 200 000 \$

Comparaison *Finis*

	Vente 1	Vente 2	Vente 3	Vente 4	Vente 5
Adresse Ville	475, 2 <sup>e</sup> Avenue Lévis	866, rue de Lauberivière Lévis (Lévis)	355-357, avenue Taniata Lévis (Chaudière Est)	440, rue Dumais Lévis (Chaudière Est)	1044, rue du Parc-Industriel Lévis (Chaudière Est)
Date de vente	-	2015-08-31	2015-01-30	2014-12-12	2014-05-15
Prix de vente	-	1 800 000 \$	800 000 \$	1 125 000 \$	1 700 000 \$
Prix de vente rajusté	-	1 800 000 \$	800 000 \$	1 125 000 \$	1 700 000 \$
Évaluation municipale	1 135 300 \$	1 740 500 \$	648 900 \$	886 400 \$	1 609 500 \$
Ratio PDV/Évaluation	N/A	103%	124%	127%	106%
Superficie terrain	68 225	35 251	44 513	199 770	323 919
Valeur terrain	545 799 \$	352 510 \$	445 130 \$	549 368 \$	638 000 \$
Taux unitaire	8,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	2,75 \$	1,96 \$
Superficie au sol	20 482	7 400	8 942	16 320	29 790
Superficie brute hors-sol	20 482	11 800	10 919	18 870	34 310
Hauteur libre (pieds)	24	24	22	22	16-18-20
% bureaux	0%	75%	57%	14%	10%
I.O.S.	30%	21%	20%	8%	9%
Revenu brut potentiel	207 711 \$		110 255 \$		
Revenu brut potentiel/pi <sup>2</sup>	10,14 \$		10,10 \$		
Année de construction	1987	2005	1982	1990	1972
Indices unitaires	Moyens				
Prix unitaire global	83,74 \$	152,54 \$	73,27 \$	59,62 \$	49,55 \$
Prix unitaire résiduel	54,17 \$	122,67 \$	32,60 \$	30,61 \$	31,01 \$
TGA	8,20%	N/D	8,20%	N/D	N/D
Valeur retenue	1 570 000 \$				
Vacances excessive	-24 152 \$				
Valeur retenue ajusté	1 545 000 \$				

Conclusion méthode de comparaison

La vente numéro 1 concerne un bâtiment localisé sur la rue de Lauberivière, anciennement la rue Alexandre, et qui bénéficie d'une visibilité directe sur l'autoroute 20. Considérant l'excellente visibilité et l'accessibilité de ce site tout en tenant compte que le bâtiment est aménagé de 75 % d'espaces à bureaux et qu'il s'agit d'une construction 2005, nous retiendrons un taux unitaire résiduel nettement inférieur pour le sujet.

*limite moins <->*

La transaction numéro 3 réfère à une propriété offrant une visibilité et une accessibilité supérieure au sujet en raison de sa localisation le long de l'Avenue Taniata dans le secteur immédiat du sujet. Malgré le fait qu'elle génère près de 1,40 \$ le pied carré de plus que le sujet, nous estimons que cette propriété souffre de désuétude fonctionnelle en ce qui concerne la répartition des espaces. De plus, les aménagements de bureaux sont, en grande majorité, de faible qualité, de telle sorte que l'acheteur devra y investir d'importantes sommes afin d'y remédier. Il en est de même pour l'enveloppe extérieure qui nécessitait un rafraîchissement général au moment de la transaction. Malgré la localisation avantageuse et le niveau de revenus, nous retiendrons un taux unitaire résiduel supérieur pour le sujet, et ce, principalement basé sur les travaux à faire au moment de la transaction afin de corriger l'état et la fonctionnalité.

*+1.20*

*FINAR*

*limite Supérieur <+>*

La transaction numéro 4 porte sur un immeuble de gabarit légèrement inférieur au sujet, transigé dans le secteur de la raffinerie Valero. L'accessibilité au site y est plus difficile et la visibilité est nulle. Malgré l'année de construction plus récente que le sujet, la visite des lieux a permis de constater que l'utilisation du bâtiment a grandement détérioré la qualité de celui-ci au moment de la transaction. L'enveloppe extérieure sera à refaire à court ou moyen terme et les espaces intérieurs nécessitent un rafraîchissement général. Nous estimons que le taux unitaire résiduel provenant de cette transaction représente une limite légèrement inférieure pour le sujet.

*MAW GUY*

*limite moins <->*

La transaction numéro 5 implique une propriété localisée dans le parc industriel de St-Jean-Chrysostome. Le bâtiment, construit originalement en 1972, possède une bonne condition physique générale, malgré le fait que les espaces à bureaux nécessitent un rafraîchissement au niveau de la finition intérieure. De plus, des signes de vieillissement au niveau du parement extérieur à l'arrière du bâtiment et de deux (2) portes de garage ont été constatés. Quelques travaux seraient donc à effectuer à court terme, et ce, plus particulièrement au niveau de la fenestration, laquelle est âgée d'environ 40 ans. La section usine est, pour sa part, très fonctionnelle et possède une dalle de béton en bon état malgré son âge. Sa configuration, d'une hauteur libre variant de 15 à 20 pieds et comportant des portées de 24 à 60 pieds, contribue à rendre le bâtiment conforme à plusieurs activités industrielles. L'indice d'occupation au sol (IOS) est de seulement 9 % et est relativement faible par rapport à la moyenne du marché pour un bâtiment à vocation industrielle, laquelle se situe entre 15 % et 25 %. Celui-ci provient de l'importante superficie du terrain de 323 919 pi<sup>2</sup>. Considérant les travaux à effectuer et la superficie influençant le taux unitaire résiduel à la baisse, nous retiendrons un taux unitaire résiduel supérieur pour le sujet.

*+ claré (+)  
ajustement Taven*

En nous basant sur les transactions relevées et sur les caractéristiques physiques du sujet, nous sommes d'avis de retenir un taux unitaire résiduel de 50,00 \$ le pied carré, attribuable à toute la superficie du bâtiment. Même si elles sont similaires, un taux unitaire résiduel légèrement supérieur est retenu en lien avec le 471, 2<sup>e</sup> Avenue afin de considérer les améliorations d'emplacements supplémentaires sur les 23 000 pieds carrés de terrain additionnel de cette propriété.

*TR  
50 \$*

En revanche, considérant la vacance totalisant 16 % des revenus bruts potentiels de l'immeuble, nous estimons qu'un rajustement doit être effectué. Le rajustement considère la location des espaces progressivement sur une période d'un an. C'est pourquoi six (6) mois de loyers sont déduits de la valeur marchande, soit l'équivalent de 17 410 \$. De plus, une commission a été additionnée représentant l'équivalent de 5 % du loyer brut les trois (3) premières années et de 2,5 % les deux (2) années suivantes. La valeur marchande ajustée est donc de 1 545 000 \$.

*deduction Vacances 6 mois  
2 1/2 + 5% de commission*

Quant au terrain, la valeur marchande est estimée à 545 799 \$ et ce, basé sur l'analyse effectuée aux pages 21 à 23.

La valeur marchande, selon la méthode de comparaison, se résume donc comme suit :

	Superficie	Taux unitaire (\$/pi)	Total
Terrain	68 225 pi <sup>2</sup>	8,00 \$	545 799 \$ ✓
Bâti	20 482 pi <sup>2</sup>	50,00 \$	1 024 100 \$ ✓
Total			1 569 899 \$ ✓

Une fois l'ajustement pour inoccupation et commissions effectué, la valeur marchande arrondie obtenue par la méthode de comparaison est estimée à 1 545 000 \$.

**Méthode du revenu**  
(Actualisation directe)

ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES (2015) - 475, 2e Avenue à Lévis		Normalisé (DREC)	
Superficie locative:	20 482		
<b>REVENU BRUT POTENTIEL</b>		<b>Annuel</b>	<b>\$/pi</b>
Loyer de base		157 834 \$	7,71%
Loyer additionnel		18 383 \$	11,66%
Espaces vacants		39 711 \$	86,32%
<b>Total</b>		<b>207 928 \$</b>	<b>10,14%</b>
<b>VACANCES ET MAUVAISES CRÉANCES</b>	<b>5,0%</b>	<b>10 396 \$</b>	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>		<b>197 532 \$</b>	<b>9,59%</b>
<b>FRAIS D'EXPLOITATION NORMALISÉS</b>			
		<b>\$/pi</b>	<b>\$/pi</b>
Taxes municipales <sup>1</sup>		30 144 \$	15,26%
Taxe scolaire <sup>1</sup>		2 954 \$	1,49%
Énergie <sup>2</sup>		0 \$	0,00%
Assurances <sup>1</sup>		3 157 \$	1,60%
Entretien / réparations <sup>3</sup>		7 169 \$	3,63%
Contrats de service <sup>1</sup>		3 238 \$	1,64%
Frais de gestion <sup>4</sup>		7 883 \$	4,00%
Honoraires professionnels <sup>5</sup>		1 973 \$	1,00%
Réserve structurelle <sup>6</sup>		3 992 \$	2,02%
<b>Total Frais d'exploitation</b>		<b>59 577 \$</b>	<b>30,18%</b>
<b>Revenu Net Normalisé</b>		<b>137 955 \$</b>	<b>67,41%</b>
<b>Taux global d'actualisation</b>		<b>8,25%</b>	
<b>Valeur marchande</b>		<b>1 664 826 \$</b>	
<b>Vacance excessive et commissions</b>		<b>24 182 \$</b>	
<b>Valeur marchande arrondie</b>		<b>1 640 000 \$</b>	<b>80 \$/pi<sup>2</sup></b>

207711

- Note 1 Dépenses réelles  
 Note 2 Dépense assumée directement par le locataire  
 Note 3 Basé sur une normalisation à 0,35 \$/pi<sup>2</sup>  
 Note 4 Basé sur une normalisation à 4 % du Revenu Brut Effectif  
 Note 5 Basé sur une normalisation à 1 % du Revenu Brut Effectif  
 Note 6 Basé sur une normalisation à 2 % du Revenu Brut Effectif

**Tableau des locataires**

No	Désignation Adresse	Début de bail Fin de bail Durée (mois)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Loyer de base annuel \$/m <sup>2</sup>	Loyer additionnel \$/m <sup>2</sup>	Loyer total \$/m <sup>2</sup>	Remarque(s)
1	Camion Expertech S.M. Lévis 475, 2e Avenue à Lévis suites 102 et 105	2015-09-01 2020-09-31 60	6 876	87 638 \$ 8,84 \$	18 363 \$ 2,38 \$	84 000 \$ 12,22 \$	Frais additionnels : Taxes municipales, scolaire, énergie assurée directement par le locataire, assurances, entretien et déneigement. Indexation : Minimum de 2 % ou (IPC de la région de Québec. Option(s) : 1 x 5 ans aux mêmes conditions.
2	Véolia ES Canada Services Industriels Inc. 475, 2e Avenue à Lévis Bâtiment Hercule	2015-09-01 2016-04-30 8 mois	10 485	80 000 \$ 8,63 \$	0 \$ 0	80 000 \$ 8,63 \$	Frais additionnels : Énergie assurée directement par le locataire. Option(s) : Aucune. Assumes les coûts de l'énergie pour 13000 pi <sup>2</sup> .
3	Vacant		3 412	25 680 \$ 7,50 \$	8 121 \$ 2,38 \$	33 711 \$ 9,88 \$	Frais additionnels : Taxes municipales, scolaire, énergie assurée directement par le locataire, assurances, entretien et déneigement. Indexation : N/A. Option(s) : N/A.
<b>Total</b>			<b>20 482</b>	<b>183 228 \$</b>	<b>24 483 \$</b>	<b>207 711 \$</b>	

**Analyse et conclusion - Méthode du revenu****Revenus**

Les revenus en place proviennent de deux (2) locataires et un espace vacant louant des espaces totalisant 20 482 pieds carrés. L'échéance des baux varie de 2016 à 2020 alors que le loyer brut oscille entre 8,83 \$ et 12,22 \$ le pied carré pour des espaces dont la superficie se situe entre 6 875 et 10 195 pieds carrés. De plus, un local vacant d'une superficie de 3 412 pieds carrés est présentement offert en location. Nous estimons son loyer potentiel à 9,88 \$ le pied carré plus l'énergie, et ce, en tenant compte de sa configuration et sa localisation dans le bâtiment.

*avec baux  
Supplémentaire  
+ forfait*

Suite à l'analyse des revenus du secteur, nous estimons que les loyers en vigueur pour cet immeuble sont conformes aux informations provenant de l'étude de marché présentée en annexe V dont les loyers varient entre 9,60 \$ et 21,89 \$ le pied carré sur une base brute sauf énergie. Notons que le loyer de 21,89 \$ inclut des stationnements pour 15 remorques influençant le loyer au pied carré de bâtiment à la hausse.

**Inoccupation et mauvaises créances**

Compte tenu de la localisation géographique et de la vacance analysée dans le secteur immédiat, nous estimons une réserve pour vacances et mauvaises créances stabilisée de 5,0 %. Cette provision représente une inoccupation normalisée sur une longue période.

**TGA**

Les TGA paritaires provenant de la méthode de comparaison démontrent des indicateurs de 7,75 % et de 8,20 %. Considérant que deux locataires y sont depuis plusieurs années, mais que Véolia ne signe que des baux à court terme affectant le risque relié au revenu tout comme la vacance affectant l'immeuble, nous estimons qu'il est approprié de retenir un TGA de 8,25 %. Notons que le TGA de 7,75 % provenant de la transaction numéro 2 a été établi suite à la vente de l'immeuble duquel le vendeur est demeuré locataire.

**Ajustement pour inoccupation et commissions :** Tel que mentionné à la méthode de comparaison, un ajustement doit être effectué afin de tenir compte de la vacance et des commissions à encourir pour la location des espaces.

**Conclusion de la valeur marchande**

<b>Méthode de comparaison</b>	<b>1 545 000 \$</b>
<b>Méthode du revenu</b>	<b>1 640 000 \$</b>

Par conséquent, en nous basant sur le résultat obtenu par les méthodes appliquées, et en nous appuyant principalement sur le résultat observé à la méthode du revenu, nous estimons la valeur marchande du 475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis à 1 640 000 \$ en date du 17 novembre 2015. La valeur telle qu'estimée tient compte d'une durée d'exposition normale pour ce type de propriété qui est de 6 à 12 mois.

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LÉVIS

**CERTIFICAT DE LOCALISATION  
RAPPORT DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE**

Je, soussigné, **Daniel Ayotte**, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la province de Québec, certifie avoir effectué les mesurages et calculs nécessaires à la préparation du certificat de localisation portant sur la propriété suivante :

LOT 2 155 726  
CADASTRE DU QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LÉVIS  
MUNICIPALITÉ DE LA VILLE DE LÉVIS (SECTEUR SAINT-ROMUALD)

**1. Mandat et opérations d'arpentage**

À la demande de Marika Trépanier, j'ai effectué les 27 mars et 9 avril 2013 certaines opérations d'arpentage sur l'immeuble précité, situé au 475 de la 2<sup>e</sup> Avenue. Les recherches au bureau de la publicité des droits en lien avec cet immeuble ont été effectuées le 28 mars 2013.

**2. Titre de propriété**

J'ai constaté que « Coopérative Fédérée de Québec » est propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis de « Les Patates Québécoises (1990) inc. » en vertu d'un acte de transfert reçu devant témoins, le 29 octobre 1993 et publié au bureau de la publicité des droits de Lévis le 20 avril 1994 sous le numéro 389 564.

**3. Historique cadastral**

Le lot 2 155 726 a été immatriculé au bureau de la publicité des droits de Lévis le 18 février 2002; il remplace par rénovation cadastrale le lot 401-119 du cadastre de la paroisse de Saint-Romuald-d'Etchemin.

Le lot 401-119 a été immatriculé au bureau de la publicité des droits de Lévis le 11 décembre 1987; il remplace par rénovation cadastrale les lots 401-39-2 et 401-40-1 du susdit cadastre.

Les lots 401-39-2 et 401-40-1 ont été immatriculés au bureau de la publicité des droits de Lévis le 24 juillet 1981.

Le lot 401-40 a été immatriculé au bureau de la publicité des droits de Lévis le 12 septembre 1962.

La présomption ci-dessus mentionnée est toutefois simple et pourrait être contestée dans le cadre d'une opération de bornage.

## **5.2. Marques d'occupation et empiétements soufferts ou exercés**

5.2.1. La clôture existante le long de la limite Sud-Est de la propriété se situe sur le lot voisin 2 155 731.

5.2.2. Selon les limites établies, je n'ai constaté aucune apparence d'empiétement souffert ou exercé; l'appartenance de la clôture le long de la limite Sud-Est reste cependant à déterminer.

## **5.3. Conditions hivernales**

L'accumulation de neige sur l'immeuble peut faire en sorte que certaines marques d'occupation et certains détails d'aménagement situés près des limites de propriété n'aient pu être observés. Dans ces conditions, il est possible qu'il puisse exister un empiétement apparent non déclaré au présent document.

## **5.4. Bornage**

Cet immeuble n'a fait l'objet d'aucun bornage dûment publié au bureau de la publicité des droits.

## **5.5. Mitoyenneté**

Les murs du bâtiment sont tous indépendants.

## **5.6. Limite litigieuse**

Je n'ai constaté aucune limite en litige.

## **6. Description des constructions et localisation**

Un bâtiment commercial d'un étage avec une aire commune de transbordement attenant, le tout avec revêtement apparent de métal est érigé sur cet immeuble. Les marges indiquées au plan ci-annexé sont prises à partir du revêtement.

## **7. Servitudes passives, actives ou apparentes et autres constatations**

### **7.1. Servitudes publiées**

7.1.1. Une servitude réciproque de passage entre cet immeuble et le lot voisin 2 155 727 et prise de la façon illustrée au plan ci-annexé, a été publiée le 19 avril 1996 sous le numéro 406 468.

### **7.2. Servitudes apparentes**

7.2.1. Des poteaux et des fils aériens et souterrains des services d'utilité publique sont situés à proximité des limites Nord-Est et Sud-Est de la propriété.

8.4.6. Je n'ai constaté aucune réserve pour fin publique ou avis d'expropriation inscrit au registre foncier.

#### 9. Informations complémentaires

J'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 de l'article 9 du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation.

Le présent certificat de localisation est préparé à l'occasion d'une vente ou d'une hypothèque. Il ne pourra en aucun cas être utilisé ou invoqué à d'autres fins sans une autorisation écrite du soussigné.

Malgré la présence au plan ci-annexé de cotés entre le ou les bâtiments ou dépendances et les limites de propriété, ce certificat de localisation n'a pas pour but de délimiter ladite propriété. Elles ne peuvent donc pas être utilisées pour fixer lesdites limites. Seul un bornage dûment publié permet de statuer sur la position des limites de propriété et est opposable aux tiers. Ainsi, ce certificat de localisation représente mon opinion sur la situation et l'état actuel de l'immeuble par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Les mesures sur ce document sont en mètres (SI).

Ce rapport et le plan ci-joint font partie intégrante du présent certificat de localisation.

Signé à Québec le 10 avril 2013

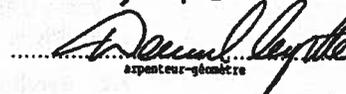


Daniel Ayotte  
Arpenteur-géomètre

Minute : 8032  
Dossier: 09-295

Vraie copie de la minute originale conservée au greffe

Québec, le 11/04/13



arpenteur-géomètre

# Certificat de localisation (Plan)

Lot 2 155 726  
 Cadastre du Québec  
 Circonscription foncière de Lévis  
 Municipalité de la Ville de Lévis  
 (secteur Saint-Romuald)

Propriétaire: \_\_\_\_\_  
 «Coopérative Fédérée de Québec»

Dates des levés: 27-03 et 9-04-2013  
 Carnets 3831 p.38 et 3348 p.32  
 Échelle: 1: 500  
 NB: Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (SI).

### Légende

- Poteau
- Hauban
- Borne-Fontaine
- Lampadaire
- Haie
- Clôture
- Fils aériens
- Repère trouvé

**giroux**  
 Groupe Giroux  
 ARPENTAGE

www.arpentage.com

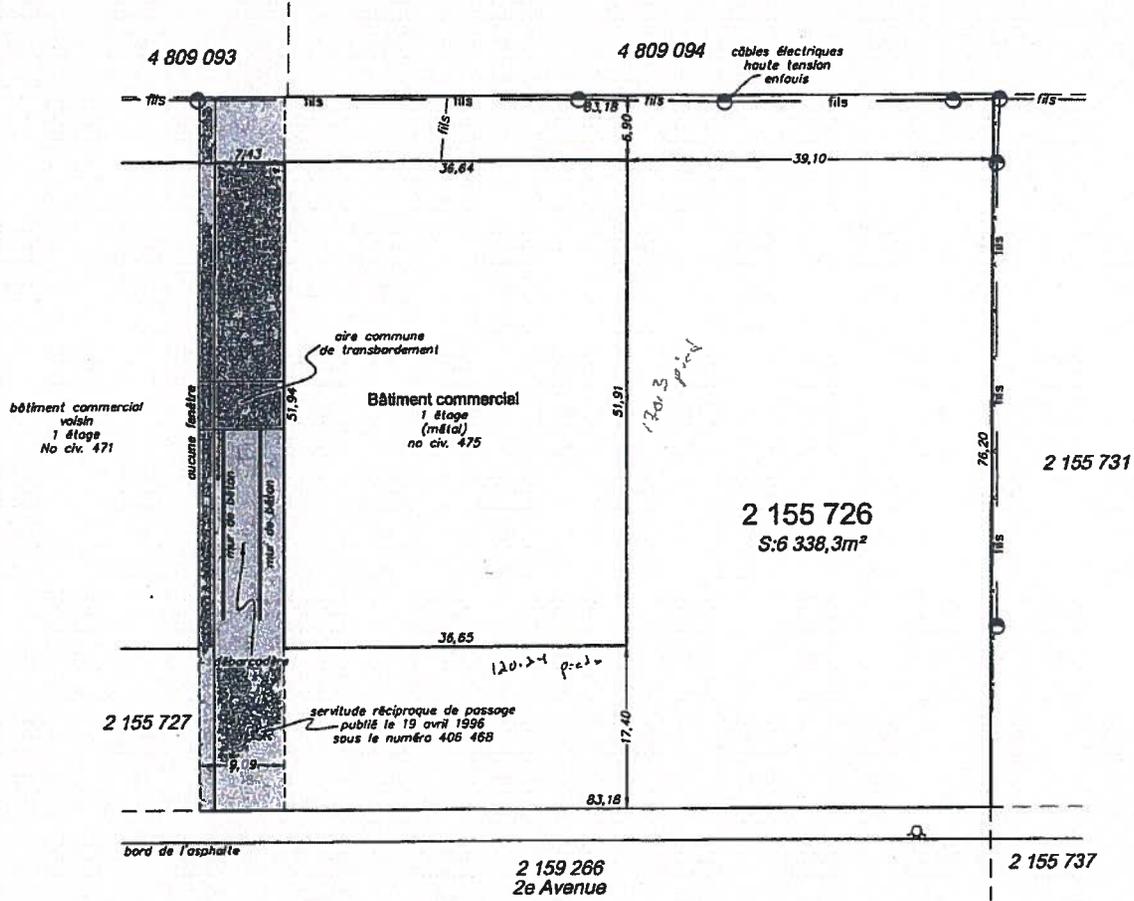
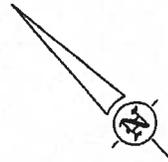
Québec: 632 6038 Lévis: 638 8961 Saint-Apôt: 688 1299

Québec, le 10 avril 2013

préparé par   
**Daniel Avoine**  
 arpenteur-géomètre  
 Dossier 09-295 Minute 8032

Vraie copie de la minute originale conservée au greffe

Québec, le 11/04/13  
  
 arpenteur-géomètre



Levé effectué sur sol couvert de neige

Les marges indiquées à la construction sont prises à partir du revêtement.  
 Ce plan fait partie intégrante du présent certificat de localisation. Il est préparé pour des fins de vente ou d'hypothèque et ne doit pas être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation écrite du soussigné.





**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

Depuis 1992

Québec, le 18 novembre 2014

Monsieur Martin Isabel, É.A.  
Conseiller en gestion immobilière  
**Ville de Lévis**  
996, rue de la Concorde  
Saint-Romuald (Québec) G6W 5M6

Objet : Évaluation de la propriété industrielle sise au  
475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald)  
Notre dossier : 14-1792-IN

Monsieur,

Pour faire suite au mandat nous ayant été confié, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande de la propriété citée en objet.

Vos experts  
immobiliers  
au Québec

Après analyse de tous les faits et renseignements, nous estimons la valeur marchande de la propriété, à des fins d'acquisition et en date du 4 novembre 2014, à :

Carl De Rico, É.A.  
Claude Hurtubise, É.A.  
André Des Rochers, L. Sc. Adm., É.A.  
Jean Laroche, É.A.  
Patrice Savard, MBA, É.A.  
Norbert Legros, É.A.  
Janie Grenier, É.A.  
Virginie Girard, É.A.

**UN MILLION TROIS CENT MILLE DOLLARS**  
**(1 300 000 \$)**

Espérant le tout à votre entière satisfaction, veuillez agréer, Monsieur Isabel, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Québec**

3314, chemin Sainte-Foy  
Québec (Québec) G1X 1S3  
Téléphone : 418.654.0180  
Télécopieur : 418.658.7918

**Lévis**

1610, boul. Alphonse-Desjardins, bureau 300  
Lévis (Québec) G6V 0H1  
Téléphone : 418.835.5400  
Télécopieur : 418.658.7918

Sans frais : 1 866-655-2634

[www.dericohurtubise.qc.ca](http://www.dericohurtubise.qc.ca)

  
Patrice Savard, MBA, É.A.  
Associé

PS/md

**RÉSUMÉ DES FAITS SAILLANTS****MANDANT**

Ville de Lévis  
Monsieur Martin Isabel, É.A.

**BUT ET DATE DE L'ÉVALUATION**

Déterminer la valeur marchande de la propriété industrielle, à des fins d'acquisition et en date du 4 novembre 2014, date de visite de la propriété.

**PROPRIÉTÉ ÉVALUÉE**

Adresse civique :

475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald)

Désignation légale :

Lot 2 155 726 du cadastre du Québec,  
circonscription foncière de Lévis

**DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ**

La présente expertise porte sur une propriété industrielle construite en 1987, localisée au sein du parc industriel de Saint-Romuald. La bâtisse offre une superficie totale de 20 482 pieds carrés aménagés sur un seul niveau. La hauteur libre est estimée à 24 pieds et la propriété est desservie par quatre (4) portes de garage de 14 pieds et un débarcadère muni d'une porte de 8 pieds. Celui-ci est situé sur le terrain sujet, mais représente une aire commune de transbordement avec le bâtiment voisin.

Quant au terrain, il offre actuellement une superficie de 68 225 pieds carrés et est de forme régulière (rectangulaire). Quant aux améliorations au sol, on retrouve actuellement de l'asphalte, du gravier et du gazon. Somme toute, l'indice d'occupation au sol de 30 % montre que la propriété se situe dans la fourchette supérieure du marché pour ce type de propriété.

En date d'évaluation, la propriété à l'étude est vacante.

**ÉVALUATION MUNICIPALE**

1 135 300 \$ (2014 @ 2016)

**DERICO HURTUBISE**  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHANDE**

Méthode de comparaison : 1 270 000 \$

Méthode du revenu : 1 300 000 \$

**Valeur marchande retenue : 1 300 000 \$****OBSERVATIONS IMPORTANTES ET RECOMMANDATIONS**

Tel que susmentionné, la propriété à l'étude est située dans le parc industriel de Saint-Romuald, lequel est accessible par le boulevard de la Rive-Sud et l'autoroute Jean-Lesage (20), via la sortie Saint-Romuald.

Le bâtiment évalué est dans un bon état à la suite d'un entretien soutenu de la part des propriétaires actuel et précédent. Seules les portes de garage sont abîmées et pourraient devoir être remplacées. Parmi les éléments favorables, on note sa configuration flexible pour un nouvel acquéreur et ses caractéristiques avantageuses (hauteur libre conforme aux normes de l'industrie). À l'inverse, le débarcadère prenant place sur le terrain est une aire commune de transbordement, de sorte qu'une servitude réciproque de passage permet l'utilisation de celui-ci par l'immeuble voisin. Par ailleurs, comme le bâtiment est situé en fond de lot, il n'est pas possible de circuler tout autour du bâtiment. Les portes de garage sont situées en façade, mais l'aménagement d'une porte sur le côté sud-est pourrait être possible dans un cas où plusieurs locataires prendraient place dans la propriété. Finalement, une importante superficie du terrain est inexploitée et peut représenter un atout pour un propriétaire, bien que l'indice d'occupation au sol du bâtiment soit légèrement élevé.

Compte tenu de la localisation de l'immeuble, de sa condition et du marché actuel pour ce type de propriété, nous estimons que la demande est bonne pour ce type de propriété.

**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

### **RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE**

1. Toutes les informations et tous les faits contenus dans ce rapport sont exacts et véridiques à la connaissance de l'évaluateur, car ceux-ci ont été recueillis auprès de sources que nous croyons fiables et dignes de foi.
2. Aucun arpentage de la propriété n'a été fait. Nous n'assumons donc aucune responsabilité quant à la superficie et aux dimensions du lot à évaluer.
3. Nous n'assumons aucune responsabilité pour des questions à caractère juridique et considérons les titres de propriété comme exacts.
4. Les croquis, graphiques et photographies apparaissant dans le rapport sont inclus pour aider le lecteur et illustrer les explications. Ils ne sont pas nécessairement exacts et à l'échelle.
5. La visite de l'immeuble ne constitue en rien une inspection professionnelle et certains éléments non visibles ou structuraux tels que la toiture, la charpente et la mécanique sont présumés être en bonne condition et exempts de vices de construction, à moins d'avis contraires explicitement cités au rapport. Nous n'assumons aucune responsabilité en rapport avec cette question et toute personne intéressée à l'immeuble devrait obtenir des vérifications auprès d'experts en la matière.
6. Ce rapport a été préparé uniquement pour le mandant, il ne peut servir à d'autres fins que celles mentionnées dans le présent rapport et sa publication ou reproduction est interdite sans le consentement écrit des signataires.
7. Les signataires ne s'engagent nullement à témoigner ou à comparaître en Cour, ni à négocier ou à servir de consultants dans des négociations éventuelles au sujet de ce rapport, à moins qu'une entente à cet effet n'ait été conclue au préalable.
8. Il est présumé que la propriété à l'étude est en conformité avec les exigences et règlements de la Loi sur la qualité de l'environnement et, plus particulièrement, en ce qui a trait à la contamination des sols. Nous n'assumons aucune responsabilité en rapport avec cette question et quiconque intéressé en la propriété devrait obtenir des vérifications auprès d'experts en la matière.
9. Il est présumé que la toiture du bâtiment à l'étude est en bonne condition et exempte de vices d'installation. Nous n'assumons aucune responsabilité en rapport avec cette question et quiconque intéressé à la propriété devrait obtenir des vérifications auprès d'experts en la matière.

## **DÉFINITIONS ET CONCEPTS**

### **BUT ET DATE DE L'ÉVALUATION**

Le but du présent rapport est de déterminer la valeur marchande de la propriété industrielle sise au 475, 2<sup>o</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald), et ce, à des fins d'acquisition.

La date d'évaluation est le 4 novembre 2014, date de visite de la propriété.

### **DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE**

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

- Les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble.
- L'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique.
- Le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant.
- Le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Normes de pratique professionnelle, Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

### **USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE**

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

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

- Il s'agit d'un usage possible sur le plan physique.
- Il doit être permis par les règlements et par la loi.
- Il doit être financièrement possible.
- Il doit pouvoir se concrétiser à court terme.
- Il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités.
- Il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage.
- L'usage le meilleur doit être le plus profitable. »<sup>2</sup>

---

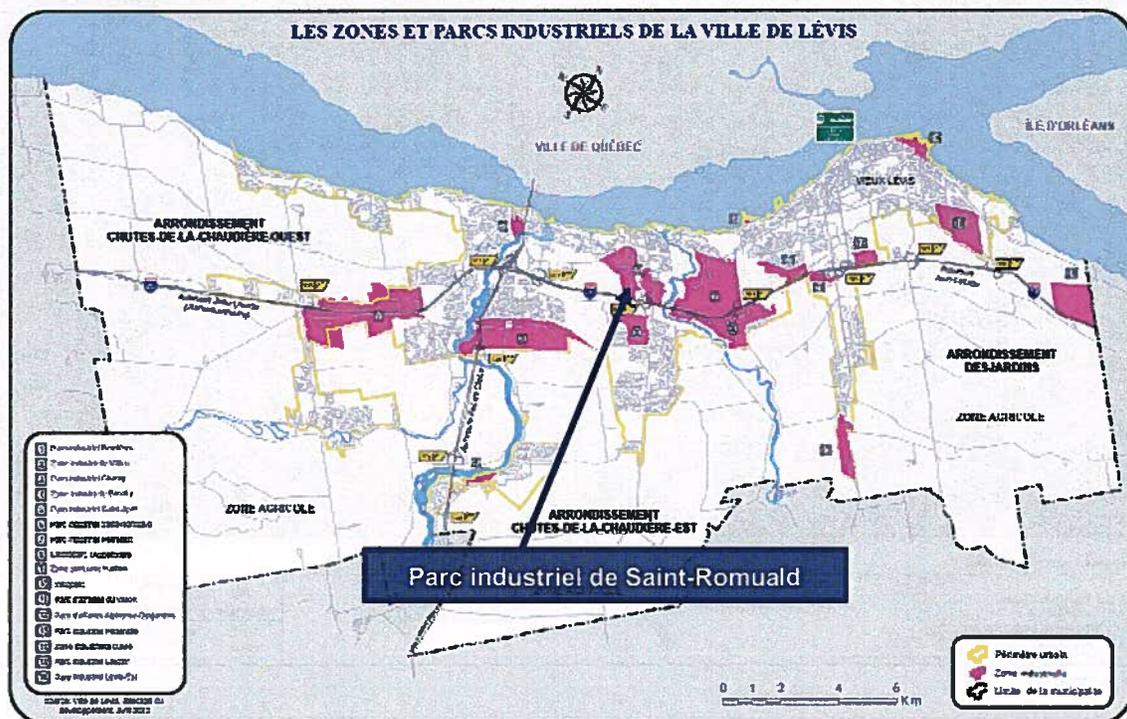
<sup>2</sup> Normes de pratique professionnelle, Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

## SECTION I : GÉNÉRALITÉS

### 1.1 DESCRIPTION DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-ROMUALD

Le plan présenté ci-dessous illustre quatre (4) zones et douze (12) parcs industriels de la ville de Lévis.

Le parc industriel de Saint-Romuald est localisé au nord de l'autoroute Jean-Lesage (20), via la sortie Saint-Romuald. Ce parc est facilement accessible puisqu'il se situe tout juste en bordure de l'autoroute 20.



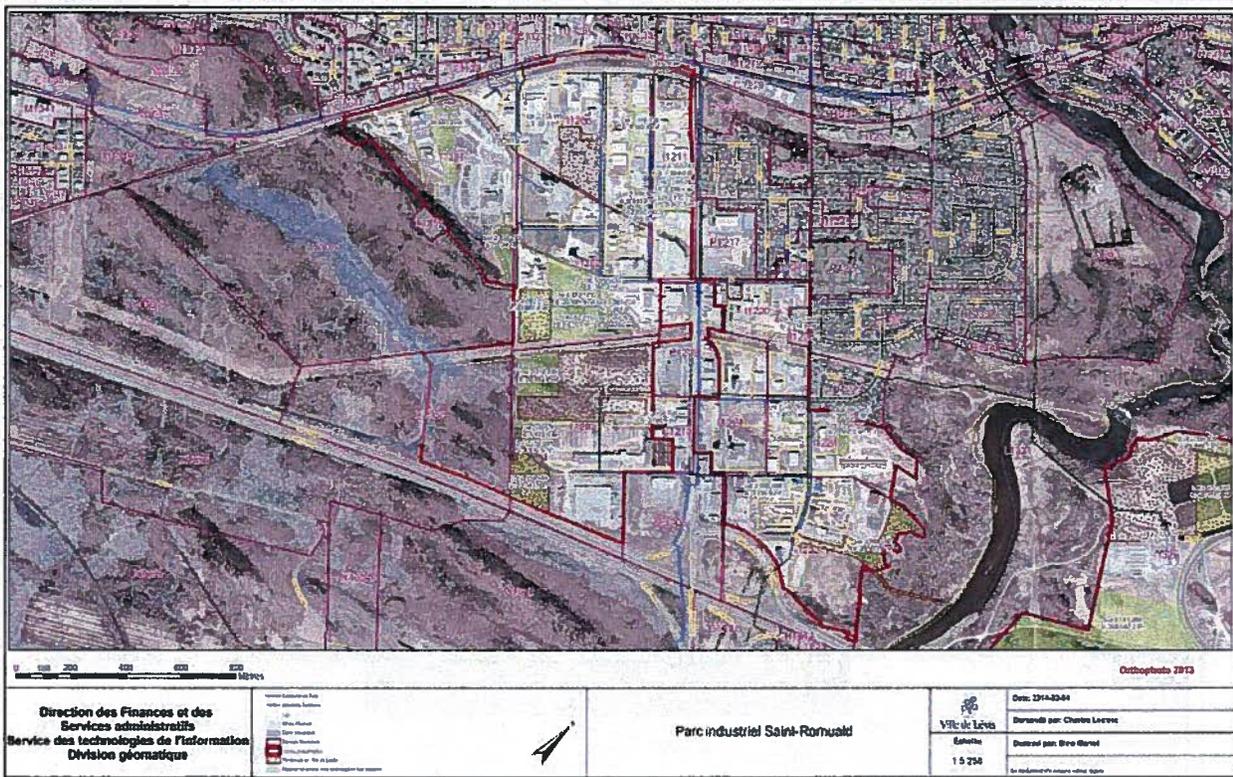
Source : Ville de Lévis

La page suivante présente une carte du parc industriel de Saint-Romuald.

**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**CARTE DU PARC INDUSTRIEL MONTRANT LA DÉLIMITATION DES TERRAINS ET DES BÂTISSÉS**



Source : Ville de Lévis

**DERICO HURTUBISE & ASSOCIÉS**

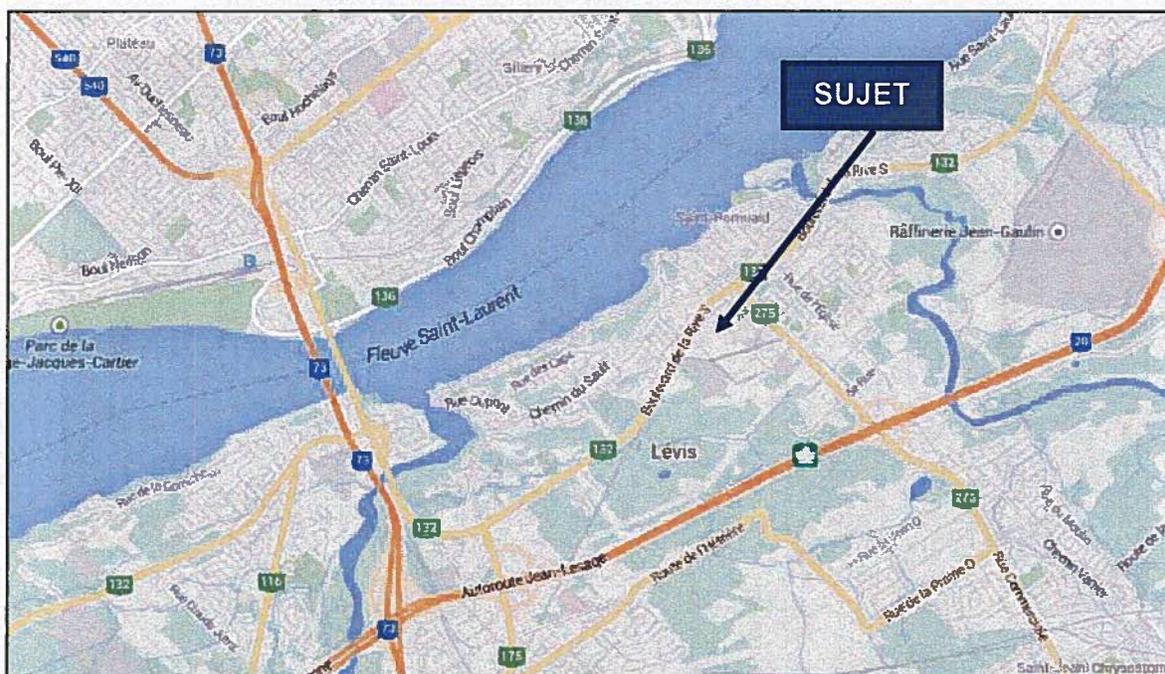
ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIÈRES

## 1.2 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Type :	Industriel et commercial
Âge du secteur :	Varié
Tendance du secteur :	Stable
Activités immobilières au moment de l'évaluation :	Bonnes
Voisinage :	Propriétés industrielles et commerciales
Services :	Tous les services

Tel qu'illustré à l'aide de la carte ci-dessous ainsi que celles de la page suivante, la propriété à l'étude est située dans le parc industriel de Saint-Romuald, lequel regroupe plusieurs entreprises d'envergure. La propriété en question est localisée sur la 2<sup>e</sup> Avenue, dans la section nord-ouest du parc industriel. Le voisinage est composé de propriétés industrielles et commerciales.

### CARTE LOCALISANT LA PROPRIÉTÉ ÉVALUÉE

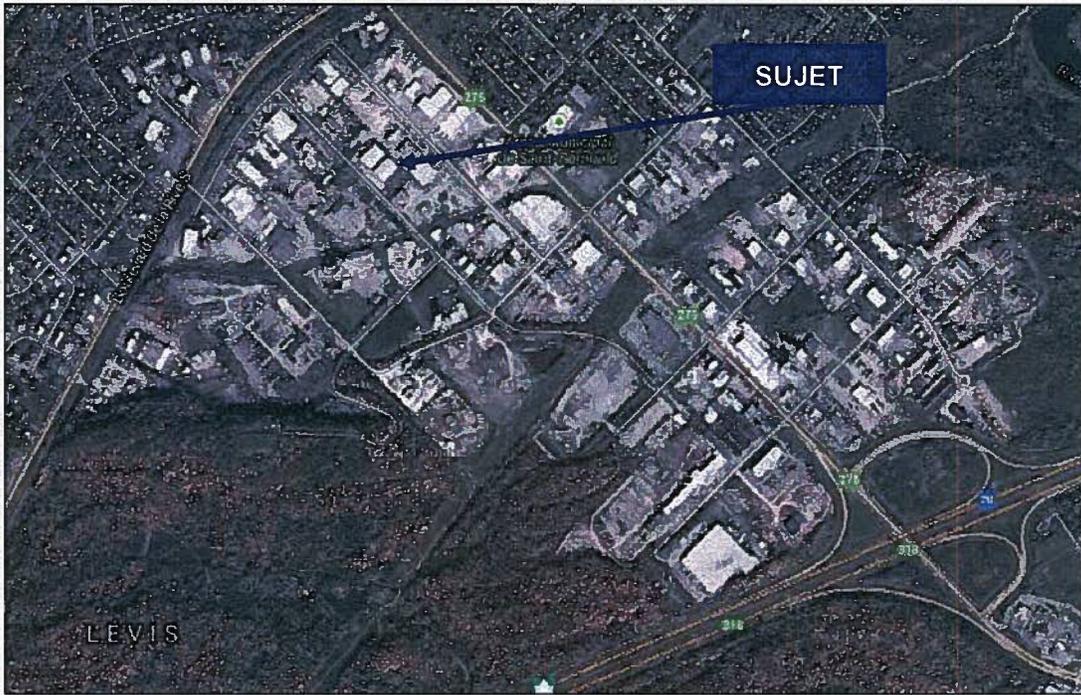


Source : Google Maps

**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**CARTES SATELLITES LOCALISANT LE SUJET**



Source : Google Maps



Source : Bing Maps

**DERICO HURTUBISE**  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

### 1.3 ZONAGE

La propriété évaluée est située dans la zone I1206, selon le Règlement RV-2011-23 de la Ville de Lévis. Elle permet les usages suivants :

#### Commercial

- **C114** Entreposage intérieur
- **C205** Service de réparation de véhicules (débosselage, peinture) (sauf véhicules lourds)
- **C3** Commerce au détail ou de gros, service, avec entreposage extérieur et contrainte

#### Industriel

- **I2** Industrie
- **I3** Industrie avec contrainte

La hauteur maximale est de deux (2) étages et la superficie maximale de plancher est de 3 500 mètres carrés.

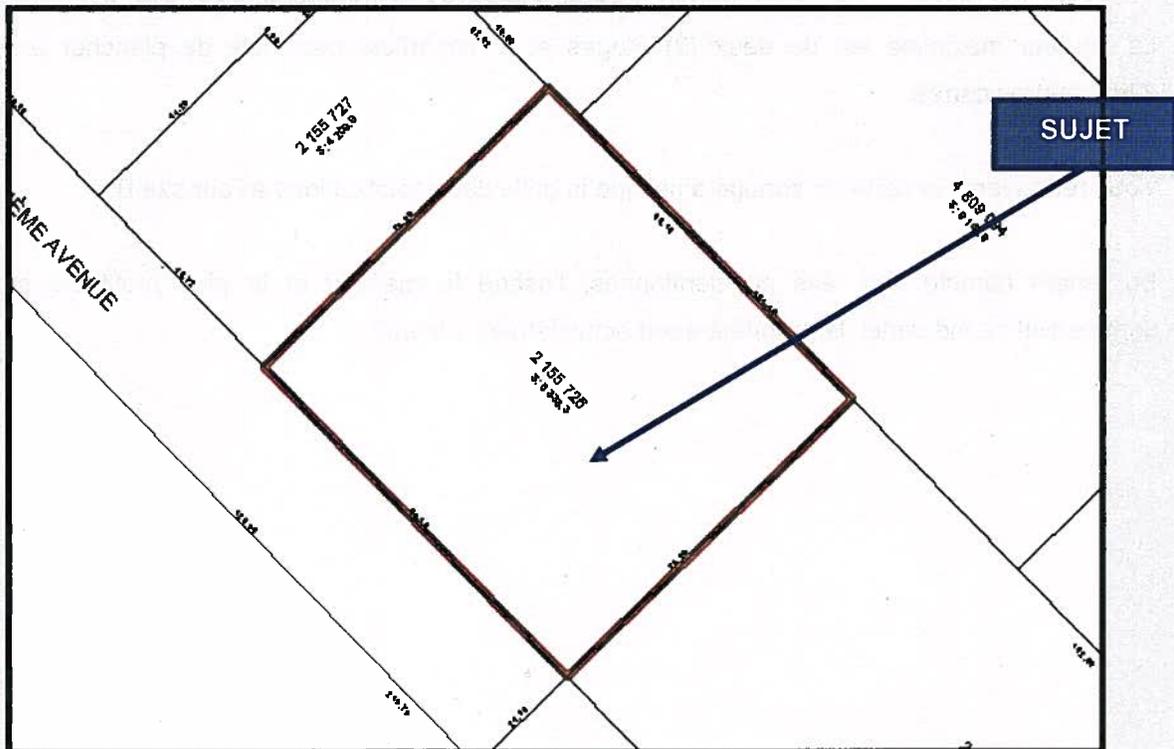
Vous retrouverez la carte de zonage ainsi que la grille des spécifications à l'annexe B.

En tenant compte des faits susmentionnés, l'usage le meilleur et le plus profitable serait commercial ou industriel, la propriété étant actuellement vacante.

#### 1.4 DESCRIPTION DU TERRAIN

Numéro de lot :	2 155 726
Zonage :	Zone I1206
Façade :	273 pieds (83,18 mètres)
Superficie :	68 225 pieds carrés (6 338,3 mètres carrés)
Forme :	Rectangulaire
Topographie :	Plane
Aménagement :	Asphalte, gravier et gazon
Utilisation optimale :	Industrielle
Servitudes :	Réciproque de passage (numéro 406 468)

#### PLAN DU TERRAIN



Source : Registre foncier du Québec

Le certificat de localisation est présenté à l'annexe D.

**DERICO HURTUBISE**  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

## 1.5 DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Année de construction :	1987
Nombre d'étages :	1 étage
Classe :	Standard

## AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Rez-de-chaussée :	Entrepôt cloisonné en quatre (4) sections, salle d'eau, salle électrique
-------------------	--

## DIMENSIONS

Superficie brute au sol :	20 482 pieds carrés (1 902,8 mètres carrés)
Superficie brute totale :	20 482 pieds carrés (1 902,8 mètres carrés)
Indice d'occupation au sol (IOS) :	30 %
Hauteur libre :	24 pieds

Les superficies ont été calculées à l'aide du certificat de localisation obtenu du propriétaire de l'immeuble.

## 1.6 ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION

### Structure

Fondation	Muret
Solage	Béton
Dalle au sol	Dalle de béton
Charpente	Acier

### Extérieur

Parement extérieur	Acier émaillé (tôle)
Toiture	Acier émaillé (tôle)
Ouvertures	Quatre (4) portes de garage de 14 pieds et une (1) porte de garage de 8 pieds (débarcadère)

### Finition intérieure

Cloisons	Tôle ondulée
Plafonds	Tôle ondulée
Planchers	Béton

### Mécanique

Chauffage	Quatre (4) Aérothermes au gaz et ventilateurs
Chauffe-eau	1 x 20 gallons
Électricité	1 entrée de 400 ampères/600 volts
Éclairage	Fluorescents

### Autres

Débarcadère avec porte de garage de huit (8) pieds

## 1.7 ÉVALUATION MUNICIPALE ET TAXES

La propriété à l'étude est décrite comme suit au rôle d'évaluation triennal 2014 @ 2016 de la Ville de Lévis :

Numéro de matricule : 4879-40-0300-0-000-0000

### Évaluation municipale (2014 @ 2016)

Valeur au rôle 2014-2015-2016	
Terrain	361 800 \$
Bâtiment	773 500 \$
<b>Total</b>	<b>1 135 300 \$</b>

### Détail des taxes (2014)

Taxes	Montant
Municipales (2014)	33 889 \$
Scolaire (2013-2014)	2 129 \$
<b>Total</b>	<b>36 018 \$</b>
	1.76 \$/pi <sup>2</sup>

La valeur foncière portée au présent rôle d'évaluation municipale est basée sur la situation en date du marché au 1<sup>er</sup> juillet 2012. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier dernier.

**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

## 1.8 COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR

La propriété faisant l'objet de la présente expertise est localisée dans le parc industriel de Saint-Romuald à proximité de la 4<sup>e</sup> Avenue, artère commerciale et industrielle importante de ce secteur en raison de son accessibilité à l'autoroute Jean-Lesage (20).

Érigée en 1987, la propriété sujette est aménagée sur un seul étage. Elle dispose d'une superficie totale de 20 482 pieds carrés. Le bâtiment est aménagé de cloisons intérieures divisant le bâtiment en quatre (4) espaces. En ce qui concerne les caractéristiques de la propriété, elle possède une hauteur libre de 24 pieds et est desservie par quatre (4) portes de garage situées à l'avant du bâtiment. Aucun bureau n'étant aménagé, seule une salle d'eau prend place dans l'immeuble.

Le bâtiment se trouve dans une bonne condition en vertu de son entretien régulier. Parmi les travaux réalisés récemment, on note le drain agricole ayant été refait, le système de chauffage électrique et quelques travaux mineurs (peinturage du plafond). Somme toute, selon le propriétaire actuel, on parle d'un investissement d'environ 80 000 \$ depuis l'acquisition en 2013. Aucuns travaux majeurs n'ont été effectués lors des dernières années et, selon le propriétaire, aucuns ne seraient à réaliser à court ou à moyen terme à sa connaissance. Seules les portes de garage sont légèrement endommagées et seraient à réparer ou à remplacer.

En ce qui concerne l'historique de la propriété, l'immeuble a été acquis par Location Imafa, société en commandite le 3 juin 2013 à un prix de vente de 1 200 000 \$, dans le cadre de l'exercice d'un droit de premier refus et sans garantie légale. La propriété appartenait auparavant à La Coop fédérée. Depuis l'acquisition par Location Imafa, il y a près d'un an et demi, le bâtiment a été occupé durant de courtes périodes par différents locataires.

Enfin, le terrain dispose d'une superficie de 68 225 pieds carrés. Il possède une forme régulière et est aménagé d'asphalte, de gravier et de pelouse. L'indice d'occupation au sol (IOS) indique 30 %, ce qui s'avère dans la fourchette supérieure du marché. La façon dont le bâtiment est implanté sur le terrain rend une importante partie du terrain disponible pour divers besoins (entreposage extérieur, selon l'usage de l'occupant). En contrepartie, la circulation autour de celui-ci est impossible et de nouvelles portes de garage pourraient être aménagées sur le côté du bâtiment pour faciliter l'accueil de plusieurs locataires.

## **SECTION II : ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHANDE**

### **2.1 INTRODUCTION**

Trois (3) méthodes d'évaluation sont à la disposition de l'évaluateur pour estimer la valeur marchande de ce type de propriété, soit les méthodes du coût, de comparaison et du revenu.

La méthode du coût consiste à estimer la valeur marchande de l'immeuble en additionnant la valeur de l'emplacement vague aux valeurs dépréciées des améliorations d'emplacement, du bâtiment et des dépendances. La difficulté d'application de cette méthode d'évaluation réside dans l'estimation des différentes dépréciations applicables en contrepartie du coût de remplacement neuf du bâtiment et des améliorations d'emplacement. Pour ces raisons, la méthode du coût ne sera pas appliquée aux fins de la présente analyse.

La méthode de comparaison consiste à estimer la valeur du sujet en le comparant avec des ventes de propriétés comparables. Fondamentalement, le principe de substitution sous-jacent à l'approche de comparaison veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques. L'analyse des comparables et les rajustements appropriés ont été effectués afin de faire refléter les différences avec la propriété sujette. Cette méthode est approfondie à la section 2.2.

La méthode du revenu consiste, quant à elle, à actualiser le revenu net annuel de l'immeuble par un taux global d'actualisation approprié. Cette méthode, élaborée à la section 2.3, est significative dans l'estimation d'une propriété à revenus, car elle reflète le comportement d'un éventuel acquéreur pour ce genre d'immeuble. À l'intérieur de cette méthode, plusieurs postes comme l'estimation du loyer économique, la provision pour inoccupation et mauvaises créances ainsi que certains postes de dépenses reposeront sur des données paritaires tirées du marché.

## 2.2 MÉTHODE DE COMPARAISON

Afin d'appliquer cette méthode d'évaluation, nous avons effectué une recherche nous ayant permis de constater que l'activité immobilière pour ce type de propriété est modérée. On remarque un plus grand nombre de bâtiments industriels de superficie inférieure (entre 5 000 et 10 000 pieds carrés), que de bâtiments de superficie plus vaste (20 000 pieds carrés et plus).

De cette recherche, cinq (5) ventes de propriétés industrielles ou commerciales comparables, localisées principalement sur la Rive-Sud de Québec, ont été retenues. Une vente localisée à Saint-Augustin-de-Desmaures a également été relevée, considérant ses caractéristiques similaires au sujet. Nous croyons que ces immeubles fournissent de bons indicateurs pour l'estimation de la valeur marchande de l'immeuble sujet après avoir effectué les rajustements appropriés.

Ces propriétés se sont transigées entre les mois d'avril 2012 et novembre 2014 à des prix de vente rajustés variant de 600 000 \$ à 1 307 900 \$, représentant des taux unitaires résiduels oscillant de 25 \$ à 80 \$ le pied carré. Cette variation est tributaire des spécificités des bâtiments, de l'état d'entretien, de la hauteur libre, de la surface aménagée en bureaux, etc.

Vous trouverez aux pages suivantes une description des transactions relevées, un plan les localisant ainsi qu'un tableau d'analyse.

**VENTE 1**

Adresse :	1966, 4 <sup>e</sup> Rue à Lévis (Saint-Romuald)
Numéro de lot :	2 156 682
Date de vente :	31 janvier 2013
Prix de vente :	600 000 \$
Nom du vendeur :	Pavage Chabot
Nom de l'acheteur :	9275-4076 Québec inc.
Numéro d'enregistrement :	19 715 582
Superficie du terrain :	99 763 pieds carrés
Superficie totale du bâtiment :	5 903 pieds carrés (incluant une mezzanine de 200 pi <sup>2</sup> )
Pourcentage de bureaux :	12 %
Indice d'occupation au sol :	6 %
Hauteur libre :	9 et 18 pieds
Année de construction :	1990

**Indices paritaires**

Taux unitaire global :	102 \$/pied carré
Taux unitaire résiduel <sup>3</sup> :	43 \$/pied carré

<sup>3</sup> Excluant la valeur marchande du terrain.

**VENTE 2**

Adresse :	215, rue de Copenhague à Saint-Augustin-de-Desmaures
Numéro de lot :	3 923 017
Date de vente :	Novembre 2014
Prix de vente :	1 300 000 \$
Nom du vendeur :	9116-0143 Québec inc.
Nom de l'acheteur :	Confidentiel
Numéro d'enregistrement :	Offre d'achat acceptée
Superficie du terrain :	149 997 pieds carrés
Superficie totale du bâtiment :	11 021 pieds carrés (incluant une mezzanine de 546 pi <sup>2</sup> )
Pourcentage de bureaux :	7 %
Indice d'occupation au sol :	7 %
Hauteur libre :	24 pieds
Années de construction :	2008-2009

**Indices paritaires**

Taux unitaire global :	118 \$/pied carré
Taux unitaire résiduel <sup>4</sup> :	50 \$/pied carré

---

<sup>4</sup> Excluant la valeur marchande du terrain.

**VENTE 3**

Adresse :	975, chemin Industriel à Lévis (Saint-Nicolas)
Numéros de lots :	1 963 877, 1 963 873, 1 963 956
Date de vente :	20 avril 2012
Prix de vente :	750 000 \$
Prix de vente rajusté :	673 000 \$
Nom du vendeur :	9224-8103 Québec inc.
Nom de l'acheteur :	Réseau Structuretech inc.
Numéro d'enregistrement :	18 956 894
Superficie du terrain (industrielle) :	260 000 pieds carrés
Superficie totale du bâtiment :	13 894 pieds carrés
Pourcentage de bureaux :	5 %
Indice d'occupation au sol :	5 %
Hauteur libre :	13 pieds
Année de construction :	1974

**Indices paritaires**

Taux unitaire global :	48 \$/pied carré
Taux unitaire résiduel <sup>5</sup> :	25 \$/pied carré

<sup>5</sup> Excluant la valeur marchande du terrain.

**VENTE 4**

Adresse :	43, route du Président-Kennedy à Lévis
Numéro de lot :	2 431 997
Date de vente :	6 septembre 2012
Prix de vente :	1 275 500 \$
Noms des vendeurs :	Gaétan Roy, Lucie Turmel et René Roy
Nom de l'acheteur :	9248-7651 Québec inc. (Donald Paquet)
Numéro d'enregistrement :	19 394 615
Superficie du terrain :	61 725 pieds carrés
Superficie totale du bâtiment :	18 525 pieds carrés (incluant une mezzanine de 900 pi <sup>2</sup> )
Pourcentage de bureaux :	N/D
Indice d'occupation au sol :	29,00 %
Hauteur libre :	15 pieds
Année de construction :	1986

**Indices paritaires**

Taux unitaire global :	69 \$/pied carré
Taux unitaire résiduel <sup>6</sup> :	36 \$/pied carré

<sup>6</sup> Excluant la valeur marchande du terrain.

**VENTE 5**

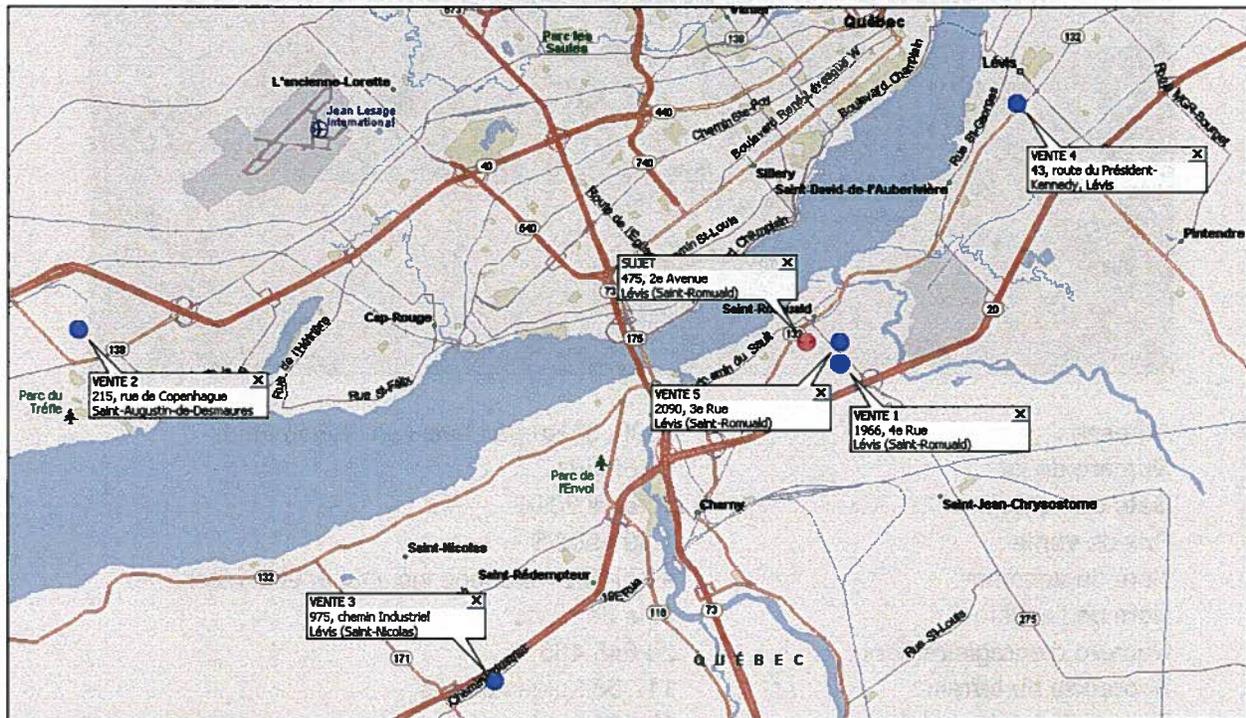
Adresse :	2090, 3 <sup>e</sup> Rue à Lévis (Saint-Romuald)
Numéro de lot :	5 468 501
Date de vente :	1 <sup>er</sup> avril 2014
Prix de vente :	1 307 900 \$
Nom du vendeur :	9195-7837 Québec inc. (Yvan Gonthier)
Nom de l'acheteur :	Ville de Lévis
Numéro d'enregistrement :	20 645 485
Superficie du terrain :	117 586 pieds carrés
Superficie totale du bâtiment :	10 800 pieds carrés (incluant une mezzanine de 1 800 pi <sup>2</sup> )
Pourcentage de bureaux :	± 33 %
Indice d'occupation au sol :	8 %
Hauteur libre :	16 pieds
Année de construction :	1999

**Indices paritaires**

Taux unitaire global :	121 \$/pied carré
Taux unitaire résiduel <sup>7</sup> :	80 \$/pied carré

<sup>7</sup> Excluant la valeur marchande du terrain.

**CARTE LOCALISANT LE SUJET ET LES VENTES COMPARABLES**



Source : Microsoft Streets & Trips

**DERICO HURTUBISE**  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**TABLEAU RÉSUMÉ DES VENTES COMPARABLES**

DONNÉES	SUJET	VENTE 1	VENTE 2	VENTE 3	VENTE 4	VENTE 5
Adresse	475	1988	215	975	43	2090
Rue	2e Avenue	4 <sup>e</sup> Rue	rue de Copenhague	chemin Industriel	route du Président-Kennedy	3 <sup>e</sup> Rue
Ville	Lévis (Saint-Romuald)	Lévis (Saint-Romuald)	Saint-Augustin-de-Desmaures	Lévis (Saint-Nicolas)	Lévis	Lévis (Saint-Romuald)
Date de vente	-	2013-01-31	Offre d'achat acceptée	2012-04-20	2012-09-08	2014-04-01
Prix de vente	-	600 000 \$	1 300 000 \$	750 000 \$	1 275 500 \$	1 307 900 \$
Prix de vente rajusté	-	600 000 \$	1 300 000 \$	673 000 \$	1 275 500 \$	1 307 900 \$
Évaluation municipale	1 135 300 \$	573 700 \$	1 140 000 \$	572 100 \$	686 500 \$	935 400 \$
Prix de vente/éval. mun.	-	105%	114%	116%	185%	140%
Superficie du terrain (pP)	68 225	99 783	149 997	290 000	61 725	117 586
Valeur du terrain	410 000 \$	349 000 \$	750 000 \$	325 000 \$	617 000 \$	588 000 \$
	6,00 \$/pP	3,50 \$/pP	5,00 \$/pP	1,25 \$/pP	10,00 \$/pP	5,00 \$/pP
Superficie brute au sol (pP)	20 482	5 703	10 475	13 894	17 625	9 000
Superficie mezzanine (pP)	0	200	546	0	900	1 800
Superficie totale (pP)	20 482	5 903	11 021	13 894	18 525	10 800
Nombre d'étages	1	1 + mezzanine	1 + mezzanine	1	1 + mezzanine	1 + mezzanine
Bureaux (%)	0%	12%	7%	5%	N/D	33%
Indice d'occupation au sol	30%	6%	7%	5%	29%	8%
Hauteur libre	24'	9' et 18'	24'	13'	15'	16'
Années de construction	1987	1980	2009-2009	1974	1986	1999
INDICES PARITAIRES	RETENUS	MOYENS				
Taux unitaire global (pP)	-	92 \$	102 \$	118 \$	48 \$	60 \$
Taux unitaire résiduel (pP)*	42 \$	47 \$	43 \$	50 \$	25 \$	36 \$
Valeur marchande retenue	1 270 000 \$					

\* Excluant la valeur marchande du terrain.

**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

### 2.2.1 ANALYSE DES VENTES

La vente numéro 1 implique une propriété localisée sur la 4<sup>e</sup> Rue à Lévis dans le secteur de Saint-Romuald. Vendue en 2013, elle offre 5 703 pieds carrés au sol en plus d'une mezzanine de 200 pieds carrés aménagée en salle des employés. Construit en 1990, le bâtiment est aujourd'hui exploité par une entreprise œuvrant dans le domaine du pavage. Quant au terrain, il offre une superficie totale de 99 763 pieds carrés et est aménagé d'asphalte et de gravier. Le revêtement extérieur est fait d'acier alors que la hauteur libre du bâtiment est de 9 et 18 pieds. Le prix de vente de 600 000 \$ indique un taux unitaire résiduel au sol de 43 \$ le pied carré. Cette vente a été retenue principalement, car elle se situe à proximité du sujet et qu'il s'agit d'une transaction récente. Sa superficie inférieure au sujet, et ce, malgré ses caractéristiques moins avantageuses, incitent à opter pour un taux unitaire résiduel légèrement inférieur.

La vente numéro 2 porte sur une propriété industrielle totalisant 11 021 pieds carrés, incluant une mezzanine de 546 pieds carrés. Construit en 2008, le bâtiment a été agrandi en 2009 sur une surface de 2 401 pieds carrés. La section aménagée est située à l'avant de la propriété, soit une salle des employés située au rez-de-chaussée et un bureau aménagé sur la mezzanine, représentant 7,00 % de la superficie totale. La hauteur libre est d'environ 24 pieds et la propriété est desservie par trois (3) portes de garage de 16 pieds, dont une de largeur moindre. Le bâtiment bénéficie d'un grand terrain supérieur à ce que l'on trouve habituellement pour un immeuble de cette superficie, de sorte que le taux unitaire résiduel obtenu représente une limite supérieure (considérant la valeur importante des améliorations de terrain comprise dans le taux). En effet, le prix de vente étant 1 300 000 \$, le taux unitaire résiduel est de 50 \$ le pied carré. Ainsi, un taux unitaire résiduel inférieur sera retenu pour le sujet, compte tenu de son année de construction, de sa superficie et de la valeur contributive des améliorations d'emplacement.

La vente numéro 3 concerne un immeuble localisé sur le chemin Industriel à Lévis dans le secteur de Saint-Nicolas. Le bâtiment, construit en 1974, se compose de quatre (4) locaux distincts tous munis d'une porte de garage de 12 pieds. La superficie de la bâtisse est de 13 894 pieds carrés et elle est dans un état général jugé satisfaisant. Quant au terrain, ce dernier offre 1 442 842 pieds carrés, dont 260 000 pieds carrés se retrouvent en zone industrielle alors que l'excédent est zoné agricole. Le prix de vente rajusté de 673 000 \$ considère la déduction de la partie du terrain zonée agricole. Un taux unitaire résiduel au sol de 25 \$ le pied carré est obtenu. Considérant la condition de l'immeuble, sa localisation et ses caractéristiques (hauteur libre, etc.), nous sommes d'avis de retenir un taux unitaire résiduel supérieur pour le sujet.

La vente numéro 4 présente un immeuble commercial localisé à Lévis sur la route Président-Kennedy au nord du boulevard de la Rive-Sud. On retrouve à proximité plusieurs immeubles commerciaux, notamment Les Promenades de Lévis situées juste en face. Le bâtiment possède une superficie totale au sol hors tout de 17 625 pieds carrés, dont 7 530 pieds carrés bruts d'entrepôt non isolé situé à l'arrière du bâtiment. À l'origine, il s'agissait d'une quincaillerie sous la bannière Rona. Convertie en 2002, la façade avait alors été complètement refaite et de nouvelles vitrines avaient été installées. Actuellement, et ce, depuis cette conversion, il est occupé par deux (2) locataires, soit le salon de bronzage Santé-Bronzage et un magasin distributeur spécialisé en équipements de cuisine Restau-Service. L'entrepôt de ce dernier est desservi par deux (2) portes de garage de 14 pieds. La hauteur libre de l'ensemble du bâtiment est d'environ 15 pieds. Le terrain d'une superficie de 61 725 pieds carrés, de forme irrégulière, possède une façade de seulement 100 pieds sur la route du Président-Kennedy. Par contre, l'implantation du bâtiment sur le site favorise sa visibilité et réduit l'impact de la forme irrégulière du terrain. L'indice d'occupation au sol est de 29 %, ce qui est comparable à l'indice observé pour la propriété sujette. L'acquéreur de cette propriété est également le propriétaire de l'immeuble voisin pour l'avoir acquis l'automne dernier. Le prix de vente de 1 275 500 \$ présente un taux unitaire global de 69 \$ le pied carré et un taux unitaire résiduel au sol de 36 \$ le pied carré, lequel est influencé par la présence d'une section non isolée. Le TGA estimé est de 8,32 %. Bien que ce bâtiment présente une localisation supérieure au sujet, dans un secteur commercial dynamique, cette transaction présente une indication inférieure de la valeur recherchée, compte tenu de ses caractéristiques moins avantageuses.

La vente numéro 5 porte sur un bâtiment localisé sur la 3<sup>e</sup> Rue à Saint-Romuald, acquis par la Ville de Lévis, déjà propriétaire de la caserne de pompiers située sur le terrain voisin. Notons toutefois que le prix de vente a été estimé selon le rapport d'évaluation d'une firme externe, lequel montre que la valeur marchande ne semble pas avoir été influencée par le contexte d'assemblage de la transaction. Le bâtiment n'était toutefois pas à vendre et il s'agit de l'acheteur (Ville de Lévis) qui a approché le vendeur. Selon l'information obtenue, le bâtiment était dans un bon état. La mezzanine est aménagée de bureaux, tout comme une portion au rez-de-chaussée. Par ailleurs, en plus du prix d'achat de 1 307 900 \$ payé, une indemnité équivalente à 362 000 \$ a été versée par l'acheteur pour les frais liés au déménagement et au transfert de l'entreprise du vendeur, ainsi qu'à la perte de revenus de bail consenti à Rogers Communications inc. Sans considérer cette indemnité, le prix de vente de 1 307 900 \$ indique un taux unitaire résiduel de 80 \$ le pied carré, ce qui s'avère être une limite supérieure pour le sujet. En effet, sa condition plus récente, sa proportion de bureaux, ainsi que sa superficie incitent à opter pour un taux inférieur.

## 2.2.2 CONCLUSION DE L'ANALYSE COMPARATIVE

L'analyse des ventes indique des taux unitaires résiduels oscillant entre 25 \$ et 80 \$ le pied carré. Cette variation est tributaire de l'état physique des bâtiments, de leur localisation, de la superficie des bâtiments, de la portion aménagée du terrain, de la hauteur libre, des travaux de rénovation effectués ou à effectuer, de leur utilisation, de la date de vente, etc. L'indicateur du taux unitaire global ne sera pas utilisé aux fins de la présente analyse.

Les ventes numéro 1 et 2 incitent à retenir un taux unitaire résiduel inférieur pour le sujet, en tenant compte de leur proportion aménagée en bureaux et respectivement de leurs améliorations d'emplacement, de l'année de construction récente pour la vente numéro 2 et de la faible superficie de la vente numéro 1. Les ventes numéro 3 et 4 représentent des limites inférieures pour le sujet, considérant leurs caractéristiques moins avantageuses par rapport au sujet. Ce dernier bénéficie d'une hauteur libre intéressante qui s'avère essentielle pour des propriétés industrielles. La vente numéro 5 constitue une limite supérieure, en raison de sa condition plus récente et de sa superficie inférieure.

À la lumière des indications retenues, nous sommes d'avis que le taux unitaire attribuable au bâtiment se situe à 42 \$ le pied carré, et ce, compte tenu de la superficie, de la condition du bâtiment et de ses caractéristiques (hauteur libre, configuration, etc.). De plus, ce taux considère la valeur des améliorations au sol du terrain.

La valeur du terrain est estimée à 410 000 \$ (arrondie), soit l'équivalent de 6,00 \$ le pied carré en regard de sa superficie, de sa localisation, de sa configuration et de ses autres spécificités. Le tableau présenté en annexe C détaille les ventes de terrains retenues pour justifier ce taux.

Voici donc le détail de la valeur marchande obtenue :

Valeur du terrain :	68 225 pi <sup>2</sup> x	6,00 \$/pi <sup>2</sup>	409 350 \$
Valeur du bâtiment :	20 482 pi <sup>2</sup> x	42 \$/pi <sup>2</sup>	<u>860 244 \$</u>
<b>Total :</b>			<b>1 269 594 \$</b>

Ainsi, la valeur marchande arrondie obtenue par la méthode de comparaison est estimée à **1 270 000 \$**.

## 2.3 MÉTHODE DU REVENU

### 2.3.1 RÉSUMÉ

#### Revenu net potentiel

Superficie brute totale (20 482 pieds carrés)

Loyer de base estimé 20 482 pieds carrés @ 6,00 \$/pi<sup>2</sup> 122 892 \$

Moins : inoccupation et mauvaises créances (5,00%)

Revenu net	6 100 \$		
Frais d'exploitation (2,50 \$/pi <sup>2</sup> )	<u>2 600 \$</u>	<u>8 700 \$</u>	0,42 \$

Revenu net effectif 114 192 \$ 5,58 \$

Frais d'administration (3,00 %)	3 400 \$		
Réserve pour travaux majeurs	<u>3 300 \$</u>	<u>6 700 \$</u>	0,33 \$

Revenu net à actualiser 107 492 \$ 5,25 \$

Taux global d'actualisation 8,25%

Valeur marchande la plus probable 1 302 933 \$

arrondie @ 1 300 000 \$ 63,47 \$

### **2.3.2 ESTIMATION DU REVENU NET POTENTIEL**

L'estimation du revenu net potentiel de la propriété doit tenir compte d'une occupation à 100 %. À l'heure actuelle, le bâtiment est entièrement vacant. En ce sens, nous avons donc procédé à une recherche de valeurs locatives afin de déterminer le loyer marchand potentiel pour ce type d'immeuble en tenant compte de ses caractéristiques (superficie, configuration, aménagements, hauteur libre, etc.).

Nous avons relevé des baux-indices pour des espaces comparables situés dans le même parc industriel ou dans des secteurs jugés comparables.

Vous trouverez à la page suivante un tableau synoptique des baux-indices retenus aux fins d'analyse.

**TABLEAU DES BAUX-INDICES COMPARABLES**

No	Identification Adresse	Debut du bail Fin du bail Duree (mois)	Superficie	Loyer annuel	Remarques
1	Entrepôt Confidentiel Lévis (Saint-Romuald)	2007-04-01 2017-03-31 120	± 20 000 pi <sup>2</sup>	149 200 \$ 7,46 \$/pi <sup>2</sup> <b>5,95 \$/pi<sup>2</sup></b>	Loyer 1 <sup>re</sup> année : net. Option(s) : N/D. Loyer addit. : taxe d'affaires (0,74 \$/pi <sup>2</sup> ), électricité et chauffage au gaz naturel. Clause escal. : N/D. Autres informations confidentielles ne pouvant être divulguées.
2	Industriel chemin Olivier Lévis (Saint-Nicolas)	2013-04-01 2018-03-31 60	27 020 pi <sup>2</sup>	283 267 \$ <b>10,48 \$/pi<sup>2</sup></b>	Renouvellement. Loyer 1 <sup>re</sup> année : net net. Option(s) : bail initial : 01-04-1998 à 31-03-2000 avec une option de 3 ans, suivie de 3 options de 5 ans. Loyer addit. : plus taxes municipales, TINR, taxe scolaire, assurances de la bâtisse et énergie. Clause escal. : aucune. Bâtiment neuf construit pour le locataire. 1998 à 2000 : 9,33 \$/pi <sup>2</sup> puis 8,64 \$/pi <sup>2</sup> (agrandissement), 2000 à 2003 : 9,76 \$/pi <sup>2</sup> , 2003 à 2008 : 10,65 \$/pi <sup>2</sup> puis à 10,08 \$/pi <sup>2</sup> , 2008 à 2013 : loyer précédent + 4 %. Nouveau loyer après agrandissement (pour dépassements de coûts) sujet à entente (non signée). Option exercée pour 2008-2013. 2013-2018 : loyer précédent sans augmentation. Superficie du terrain de 102 948 pi <sup>2</sup> + 132 658 pi <sup>2</sup> considérés dans le loyer. Superficie du bail d'environ 25 646 pi <sup>2</sup> , qui exclut les aires communes. Agrandissement réalisé par le bailleur en 2006 au coût de 692 000 \$. 100 % des taxes refacturées pour le terrain additionnel.
3	Industriel route du Président-Kennedy Lévis (Pintendre)	2010-10-01 2015-09-30 60	17 000 pi <sup>2</sup>	137 318 \$ 8,08 \$/pi <sup>2</sup> <b>6,50 \$/pi<sup>2</sup></b>	Renouvellement. Loyer 1 <sup>re</sup> année : net. Option(s) : à négocier. Loyer addit. : locataire assume énergie, entretien et réparation courantes, déneigement et part de taxes municipales (TINR, vidanges, tx d'eau), total : ± 26 000\$ pour 2010-2011. Clause escal. : indexé annuellement à l'IPC, statistique Canada, région de Québec. Ancienne quincaillerie construite 1995 et comptant une section de vente peu aménagée, entrepôt non isolé, bonne visibilité, aux limites de Lévis/Pintendre. Transformée par le locataire en bureaux et industrie. Loyer net, net équivalent ± 6,50 \$/pi <sup>2</sup> (2010-2011).
4	Commercial/Entrepôt boulevard de la Rive-Sud Lévis	2011-02-01 2016-01-31 60	6 303 pi <sup>2</sup>	45 697 \$ <b>7,25 \$/pi<sup>2</sup></b>	Loyer 1 <sup>re</sup> année : net net. Option(s) : 1 x 5 ans à 10,50 \$/pi <sup>2</sup> pour la première année de l'option. Augmentation pour les autres années à l'IPC. Loyer addit. : taxes + frais d'exploitation (déneigement + assurance + entretien et réparation) + énergie. Clause escal. : 2 <sup>e</sup> année: 7,50 \$/pi <sup>2</sup> , 3 <sup>e</sup> année: 8,25 \$/pi <sup>2</sup> , 4 <sup>e</sup> année: 9,00 \$/pi <sup>2</sup> et 5 <sup>e</sup> année: 9,85 \$/pi <sup>2</sup> .
5	Industriel rue de Copenhague Saint-Augustin-de-Desmaures	2013-01-15 2023-01-14 120	40 000 pi <sup>2</sup>	210 000 \$ <b>5,25 \$/pi<sup>2</sup></b>	Loyer 1 <sup>re</sup> année : net net. Option(s) : N/D. Loyer addit. : frais d'exploitation, taxes et énergie (total d'environ 2,00 \$/pi <sup>2</sup> ). Clause escal. : fixe. Bâtisse de grande superficie occupée par de multiples locataires. Hauteur libre de plus de 25 pieds.
6	Entrepôt boulevard Pierre-Bertrand Québec	2011-09-01 2016-08-31 60	20 000 pi <sup>2</sup>	110 000 \$ <b>5,50 \$/pi<sup>2</sup></b>	Loyer 1-3 ans : net net. Option(s) : 1 x 5 ans à 6,00 \$/pi <sup>2</sup> . Loyer addit. : frais d'exploitation et taxes : (1,89 \$/pi <sup>2</sup> ) + énergie. Clause escal. : 5,50 \$/pi <sup>2</sup> 3 ans et 5,75 \$/pi <sup>2</sup> 2 ans. Entrepôt 24 pieds de hauteur libre.

**Note : Afin de conserver l'anonymat des locataires, nous ne divulguons pas les adresses civiles.**

**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

### 2.3.3 CONCLUSION DU TAUX DE LOCATION RETENU

Notre recherche nous a permis de relever six (6) baux-indices faisant référence à des espaces ayant des superficies oscillant entre 6 303 et 40 000 pieds carrés. Les baux relevés sont pour la plupart sur une base nette nette, c'est-à-dire que tous les frais d'exploitation et taxes sont payés en supplément du loyer de base indiqué. Certains loyers sont toutefois sur une base nette ou brute (certains ou tous les frais sont inclus dans le loyer de base), ce qui a nécessité certains rajustements. Ainsi, les loyers rajustés sur une base nette nette varient entre 5,25 \$ et 10,48 \$ le pied carré (loyers figurant en caractère gras dans l'encadré sous le loyer de base).

Le bail-indice numéro 1 implique un espace situé au sein d'une propriété industrielle (entrepôt), dont les caractéristiques sont similaires au sujet. Localisé dans le parc industriel de Saint-Romuald, l'espace dispose d'environ 20 000 pieds carrés. En raison de la confidentialité de l'information obtenue, aucune information supplémentaire ne peut être divulguée. Notons toutefois que cet indicateur s'avère très pertinent dans l'estimation du taux de location. Considérant les caractéristiques de l'espace, un taux de location similaire sera retenu. Le bail-indice numéro 2 représente un espace situé dans une propriété récente, sur le chemin Olivier à Saint-Nicolas. En raison de sa meilleure localisation, sa condition et ses aménagements (25 % de la surface est aménagée en bureaux), un loyer inférieur est justifié. Le bail-indice numéro 3 porte sur un local de 17 000 pieds carrés situé à Lévis, dans le secteur de Pintendre. Malgré sa localisation inférieure, un taux de location plus bas sera retenu pour le sujet, considérant la proportion du bâtiment aménagée en bureaux. Le bail-indice numéro 4 implique un espace de petite superficie situé dans un secteur plus commercial, soit le boulevard de la Rive-Sud. Pour ces deux (2) raisons, un taux de location moins élevé s'avère justifié. Finalement, les baux-indices numéro 5 et 6 concernent des espaces industriels et d'entreposage situés sur la Rive-Nord de Québec. Leur grande superficie explique le motif de présenter ces indicateurs. Malgré leur hauteur libre similaire, ils s'avèrent des limites inférieures en raison de leur superficie et condition inférieure dans le second cas.

À la lumière des ententes de location relevées, nous croyons qu'il est justifié de retenir un taux de location moyen de 6,00 \$ le pied carré, applicable sur la superficie totale du bâtiment. Ce taux considère les caractéristiques du bâtiment, dont sa hauteur libre et sa configuration, la condition générale des lieux et la valeur attribuable au terrain.

Ainsi, le revenu net potentiel de la propriété est estimé à **122 892 \$** annuellement, soit 6,00 \$ le pied carré, sur une base nette nette.

#### **2.3.4 PROVISION POUR INOCCUPATION ET MAUVAISES CRÉANCES, ADMINISTRATION ET RÉSERVE POUR TRAVAUX MAJEURS**

Notre recherche effectuée aux fins d'analyse nous a permis de constater que quelques espaces industriels/entrepôts sont disponibles dans ce secteur.

En considérant que la condition de l'immeuble, ses caractéristiques et la dynamique du secteur, une provision pour inoccupation et mauvaises créances de 5,00 % est retenue. Cette provision représente une inoccupation normalisée sur une longue période.

La provision pour inoccupation et mauvaises créances est donc de 8 700 \$, et ce, en incluant 5,00 % du revenu net, soit 6 100 \$ et les frais d'exploitation estimés, 2 600 \$. En effet, le propriétaire doit supporter les frais d'exploitation et les taxes lorsque l'espace est vacant. Un montant de 2,50 \$ le pied carré est retenu, basé sur les dépenses fournies par le mandant (taxes municipales et scolaire, assurances, déneigement, etc.). Afin de vérifier si celles-ci sont paritaires, elles ont été comparées avec ce que l'on trouve habituellement pour ce type de propriété dans le marché.

Une dépense annuelle de 3 400 \$ ou 3,00 % du revenu net effectif est conservée pour couvrir les frais d'administration et de gestion générale que doit engager le propriétaire de l'immeuble. Finalement, la réserve pour travaux majeurs est estimée à 3 300 \$, soit environ ¼ de 1,00 % du coût de remplacement à neuf approximatif du bâtiment. Cette réserve est nécessaire afin de remplacer des éléments structuraux tout au long de la vie économique de la propriété.

Le revenu net à actualiser est donc de **107 492 \$**, soit 5,25 \$ le pied carré.

### 2.3.5 TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION

Le taux global d'actualisation est estimé selon deux (2) méthodes, soit la méthode du placement gradué, qui utilise les conditions de financement présentement disponibles sur le marché, et la méthode de comparaison qui se sert de transactions relevées sur le marché.

#### Placement gradué

Selon les informations recueillies auprès des institutions financières, il est possible d'obtenir une hypothèque à un taux variant de 4,50 % à 5,50 %, appliqué à 65,00 % de la valeur, pour une durée de cinq (5) ans et une période d'amortissement de quinze (15) ans. Ce financement est étroitement lié à la solvabilité du propriétaire et à la qualité de la garantie qu'offre l'immeuble pour le prêteur. Considérant la sécurité des revenus, nous estimons un taux de 5,00 % et une période d'amortissement de quinze (15) ans comme réalisable. Quant au dividende recherché par les investisseurs pour ce genre de propriété, celui-ci est estimé à 6,00 % et appliqué à 35,00 % de la valeur.

Basé sur ces renseignements, le taux global d'actualisation est estimé comme suit :

TGA	=	Taux global d'actualisation	
M	=	Proportion de financement par rapport à la valeur marchande de la propriété	65%
f	=	Facteur annuel de remboursement hypothécaire (constante hypothécaire)	0,09457
		Taux d'intérêt :	5,00%
		Terme :	5 ans
		Amortissement :	15 ans
E	=	Proportion de la mise de fonds par rapport à la valeur marchande de la propriété	35%
y	=	Taux de dividende annuel sur la mise de fonds	6,00%
TGA	=	$(M \times f) + (E \times y)$	
$(M \times f)$	=	65% x 0,09457	0,06147
$(E \times y)$	=	35% x 6,00%	0,0210
TGA	=		0,08247
		Arrondi à	8,25%

De plus, afin de valider le taux d'actualisation obtenu selon le procédé de placement gradué, nous croyons impératif d'analyser les TGA du marché.

**TGA du marché**

Le TGA obtenu par la méthode du placement gradué sert à corroborer le TGA dérivé de transactions immobilières observées sur le marché.

Dans le but de dériver des TGA du marché, nous avons relevé des transactions de propriétés industrielles situées dans les villes de Lévis et des alentours. Comme il est possible de le remarquer dans le tableau ci-dessous, peu d'immeubles industriels impliquant des revenus de location et disposant d'une superficie comparable au sujet ont été transigés au cours des dernières années.

**TGA DU MARCHÉ**

No	Adresse	Superficie	Date de vente	TGA
1	104, rue d'Anvers à Saint-Augustin-de-Desmaures	12 228 pi <sup>2</sup>	2012-07-19	8,46%
2	1275, rue de la Jonquière à Québec	20 736 pi <sup>2</sup>	2011-09-09	9,57%
3	180, rue des Grands-Lacs à Saint-Augustin-de-Desmaures	20 800 pi <sup>2</sup>	2012-01-06	6,56%
4	43, route du Président-Kennedy à Lévis	18 525 pi <sup>2</sup>	2012-09-06	8,32%

Basés sur les données paritaires ci-dessus et compte tenu des spécificités du bâtiment à l'étude, ainsi que de sa condition, nous croyons qu'il est pertinent de retenir un TGA de 8,25 %. Celui-ci considère le niveau de risque associé à cette propriété. En effet, nous sommes d'avis que cette propriété offre un bon potentiel de location en raison de sa flexibilité et de ses caractéristiques avantageuses. Un acquéreur aurait le choix de l'occuper pour ses besoins ou d'y accueillir plusieurs locataires.

En actualisant le revenu net de 107 492 \$ à 8,25 %, la valeur marchande arrondie indiquée par la méthode du revenu est de **1 300 000 \$**, soit 64 \$ le pied carré.

**DERICO HURTUBISE**  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

### 3.0 RÉCONCILIATION

Les deux (2) méthodes d'évaluation appliquées ont permis d'obtenir les indications suivantes de la valeur marchande :

Méthode de comparaison :	1 270 000 \$
Méthode du revenu :	1 300 000 \$

La méthode de comparaison est un moyen de preuve direct, car les données sont tirées directement du marché. Cette méthode nous donne une bonne indication de la valeur marchande, et ce, en vertu des propriétés comparables relevées. Notons toutefois que le marché pour les propriétés de cette superficie est moins vigoureux que celui des bâtiments industriels de petite superficie, de sorte que les ventes relevées offrent certaines disparités avec le sujet (particulièrement en ce qui a trait aux surfaces). Nous considérons que cette méthode nous procure des indices pertinents dans l'établissement de ladite valeur, mais qu'elle représente la limite inférieure.

La méthode du revenu est généralement une approche essentielle puisqu'elle illustre les réactions de l'investisseur immobilier pour ce type de propriété. Cette méthode permet d'estimer le prix le plus probable qu'un investisseur sera prêt à déboursier pour un immeuble afin de profiter des flux de revenus que générera ce dernier dans le futur. Le taux global d'actualisation retenu doit tenir compte du risque inhérent au locataire, au bâtiment et au secteur. La valeur obtenue par cette méthode présume la location de la propriété au taux du marché, en fonction de ses caractéristiques et de sa localisation.

Basée sur la méthode du revenu, laquelle est corroborée par la méthode de comparaison, la valeur marchande de la propriété est estimée à **1 300 000 \$**.

#### 4.0 ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

Nous soussignés certifions que :

Les faits et énoncés dans le présent rapport sont véridiques et exacts.

Les analyses, avis et conclusions présentés dans le présent rapport sont limités seulement par les hypothèses et les restrictions indiquées, et représentent nos propres analyses, conclusions et avis objectifs.

Nous n'avons aucun intérêt personnel, présent ou à venir dans le bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport, et n'avons aucun intérêt personnel ou préjugé en ce qui concerne les parties en cause.

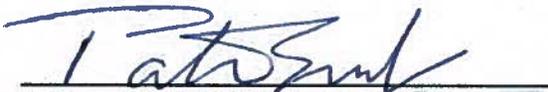
Nous avons rédigé nos analyses, nos avis et nos conclusions, de même que le présent rapport, conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation.

Une visite du bien immobilier qui fait l'objet du présent rapport a été effectuée par monsieur Patrice Savard le 4 novembre 2014.

Après analyse de tous les faits et renseignements, nous estimons la valeur marchande de la propriété concernée sise au 475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald), à des fins d'acquisition et en date du 4 novembre 2014, à :

**UN MILLION TROIS CENT MILLE DOLLARS**

**(1 300 000 \$)**



Patrice Savard, MBA, É.A.  
Associé

PS/md

**DERICO HURTUBISE**  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**ANNEXE A**

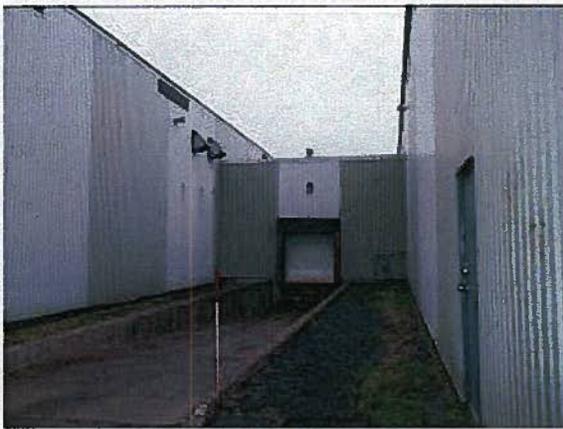
**DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE**



Façade



Façade (terrain)



Débarcadère



Arrière la bâtisse



Voisinage



Avant de la bâtisse (portes de garage)



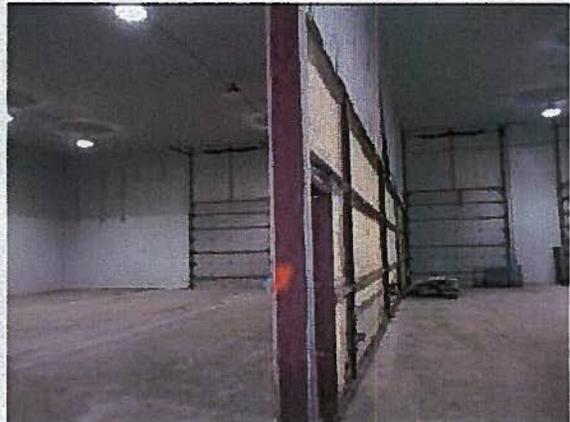
Intérieur



Intérieur (portes de garage)



Intérieur (section arrière)



Intérieur (division – section avant)



Salle d'eau

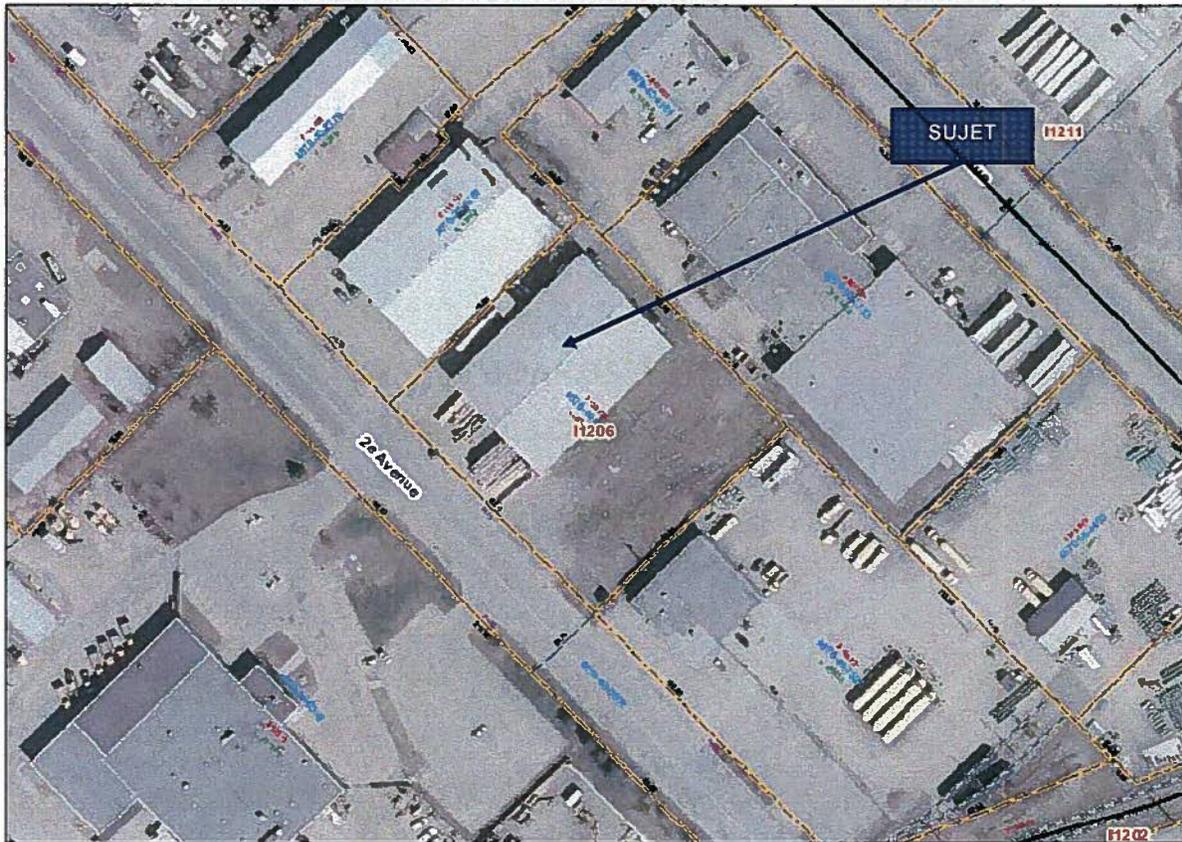


Porte menant au débarcadère

**ANNEXE B**  
**PLAN DE ZONAGE ET**  
**GRILLE DES SPÉCIFICATIONS**

475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald)

**PLAN DE ZONAGE**



**DERICO HURTUBISE**  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald)



RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT  
NO RV-2011-11-23

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS  
(Annexe)

11.206

Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal					Implantation						
Usage autorisé	Nombre max. de logements ou de chalets	Nombre max. de logements ou de chalets	Nombre max. de bâtiments ou rampes	Superficie min. de plancher (m <sup>2</sup> )	Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> )	Largeur min. de face (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol min. (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol max. (m <sup>2</sup> )	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale max. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière max. (m)
C14				200	3000	30	30	1000		3300			2		10		4,5	4,5	4,5	
C26				250	3000	30	30	1000		3000			2		10		4,5	4,5	4,5	
C3				200	3000	30	30	1000		3000			2		10		4,5	4,5	4,5	
I2				100		30	30	1000					2		10		4,5	4,5	4,5	
I3				100		30	30	1000					2		10		4,5	4,5	4,5	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment					Note implantation						
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				

DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS

ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**ANNEXE C**  
**TABLEAU DES VENTES DE TERRAINS**

475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald)

### TABLEAU DES VENTES DE TERRAINS

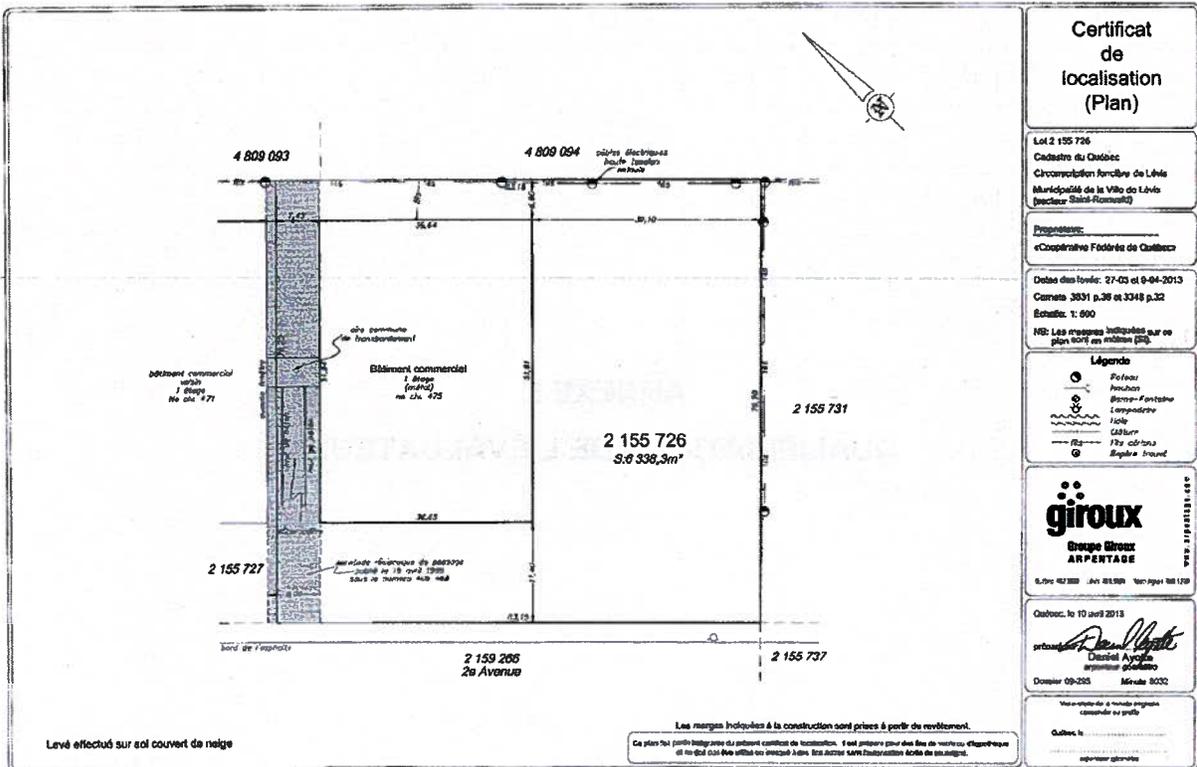
No	Designation legale Adresse critique	Vendeur Acheteur No d'enregistrement	Date de vente	Prix de vente	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Taux unitaire (\$/pi <sup>2</sup> )	Remarques
1	Lot : 5 447 529 2e Avenue Lévis (Saint-Romuald)	Les Immeubles Henryvon Inc. 9302-3067 Québec Inc. 20 526 907	2014-07-18	1 180 000 \$	200 216	5,79 \$	Terrain vacant sis au coin de la 2 <sup>e</sup> Avenue et de la 3 <sup>e</sup> Rue. Selon le responsable du développement économique, les services municipaux sont rendus sur le terrain. Revente d'une parcelle de terrain jugée excédentaire acquise en 2012 pour la construction d'une usine. Zone : I1202 Usages permis : commerce au détail ou de gros avec entreposage extérieur et contrainte, industrie, industrie avec contrainte. Usages spécifiquement prohibés : meunerie, produits minéraux non métalliques.
2	Lot : 5 445 000 3e Rue Lévis (Saint-Romuald)	Ville de Lévis 9195-7837 Québec Inc. 20 774 772	2014-05-27	1 325 000 \$	153 026	8,66 \$	Terrain vendu par la Ville de Lévis à un propriétaire, dont le bâtiment venait d'être acquis par celle-ci, à des fins d'agrandissement de la caserne de pompier. La Ville de Lévis avait acquis ce terrain environ deux (2) mois plus tôt au même prix pour relocaliser ce propriétaire. Zone : I1220 Usages permis : sécurité civile (poste de police, de pompier, service de premiers répondants ou autre).
3	Lots : 4 412 371, 4 682 211 2e Avenue Lévis (Saint-Romuald)	Transport TFI 4 Les Immeubles Henryvon Inc. 19 316 641	2012-08-03	1 500 000 \$	481 825	3,11 \$	Terrain vacant sis au coin de la 2 <sup>e</sup> Avenue et de la 3 <sup>e</sup> Rue. Au moment de la transaction, le vendeur était aussi propriétaire du terrain voisin. Le terrain n'était pas desservi, mais les services étaient disponibles à proximité. Enfin, notons que le terrain nécessitait certains travaux de nivelage. Acquis pour la construction d'une usine. Une parcelle du terrain a été revendue en 2014. Zone : I1202 Usages permis : commerce au détail ou de gros avec entreposage extérieur et contrainte, industrie, industrie avec contrainte. Usages spécifiquement prohibés : meunerie, produits minéraux non métalliques.
4	Lot : 3 478 029 rue de l'Église Lévis (Saint-Romuald)	Les gestions Taiga Inc. Autobus Auger Inc. 18 313 520	2011-07-14	85 000 \$	25 522	3,33 \$	Terrain acquis pour fins d'assemblage, visant à agrandir le stationnement des autobus. Situé sur la route de l'Église, non loin de l'autoroute. Notons que malgré son emplacement, il offre peu de visibilité de l'autoroute. Sis dans le parc industriel de Saint-Romuald. Zone : I1222 Usages permis : commerce au détail ou de gros avec entreposage extérieur et contrainte, industrie, industrie avec contrainte. Usages spécifiquement prohibés : meunerie, produits minéraux non métalliques.
5	Lot : 4 732 361 rue de l'Église Lévis (Saint-Romuald)	Hydro-Québec Autobus Auger Inc. 17 917 429	2011-02-18	162 500 \$	65 000	2,50 \$	Terrain acquis pour fins d'assemblage, visant à agrandir le stationnement des autobus. Situé sur la route de l'Église, en bordure de l'autoroute. Notons que malgré son emplacement, il offre peu de visibilité de l'autoroute. Sis dans le parc industriel de Saint-Romuald. Zone : I1222 Usages permis : commerce au détail ou de gros avec entreposage extérieur et contrainte, industrie, industrie avec contrainte. Usages spécifiquement prohibés : meunerie, produits minéraux non métalliques.

**DERICO HURTUBISE  
& ASSOCIÉS**

EVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**ANNEXE D**  
**EXTRAIT DU CERTIFICAT DE LOCALISATION**

475, 2<sup>e</sup> Avenue à Lévis (Saint-Romuald)



**Certificat de localisation (Plan)**

Lot 2 155 726  
Cadastré au Québec  
Circoscription foncière de Lévis  
Municipalité de la Ville de Lévis  
(secteur Saint-Romuald)

Propriétaire:  
«Coopérative Fédérée de Québec»

Date de délivrance: 27-03 et 0-04-2013  
Compte 3031 p.36 et 3348 p.32  
Échelle: 1:500

ND: Les marges indiquées sur ce plan sont en mètres (m).

**Légende**

- Poteau
- Poutre
- ▭ Borne-fontaine
- Limite
- Riv.
- Pts. cotés
- Repère trouvé

**giroux**  
Groupe Giroux  
ARPERTAGE

8, rue 42<sup>e</sup> 1000 - Lévis (Québec) - Tél: 418 833 1129

Québec, le 10 avril 2013

pour le propriétaire  
*[Signature]*  
Daniel Angèle  
agent immobilier

Dossier 09-225 Lévis 8032

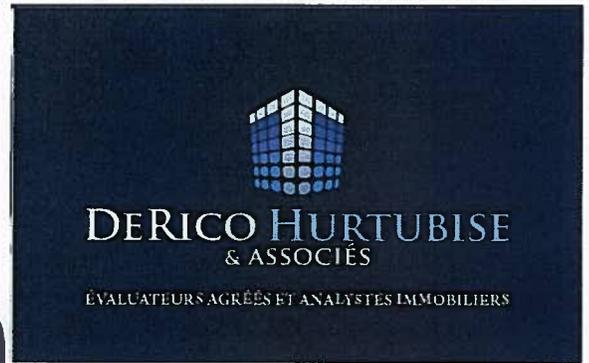
Valable jusqu'à la prochaine révision cadastrale ou autre

Québec, le \_\_\_\_\_

agent immobilier

**DERICO HURTUBISE & ASSOCIÉS**  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET ANALYSTES IMMOBILIERS

**ANNEXE E**  
**QUALIFICATIONS DE L'ÉVALUATEUR**



## CURRICULUM VITAE

**Patrice Savard**  
patrice.savard@dericohurtubise.qc.ca

**Québec**  
3314, chemin Sainte-Foy  
Québec (Québec) G1X 1S3  
Téléphone : 418.654.0180 # 267  
Télécopieur : 418.658.7918

**Lévis**  
1610, boul. Alphonse-Desjardins, bureau 300  
Lévis (Québec) G6V 0H1  
Téléphone : 418.835.5400  
Télécopieur : 418.658.7918

[www.dericohurtubise.qc.ca](http://www.dericohurtubise.qc.ca)

## FORMATION

- Maîtrise en Administration des Affaires (M.B.A.)  
« Management », Université Laval (2013)
- Baccalauréat en Administration des Affaires (B.A.A.)  
« Gestion urbaine et immobilière », Université Laval (2011)

## DÉSIGNATION PROFESSIONNELLE

- Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (depuis 2011)
- Membre stagiaire de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (2010-2011)

## COURS DE PERFECTIONNEMENT

- Formation « Jeunes Administrateurs de la relève » chapeauté par le Collège des administrateurs de sociétés (CAS) et la Jeune chambre de commerce de Québec
- Cours de perfectionnement donnés par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Étude de cas (2011)

## EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

- Associé – Évaluateur agréé pour la firme De Rico Hurtubise & Associés inc. (depuis mars 2014)
- Évaluateur agréé pour la firme De Rico Hurtubise & Associés inc. (décembre 2011 à mars 2014)
- Évaluateur stagiaire pour la firme De Rico Hurtubise & Associés inc. (mai 2010 à décembre 2011)

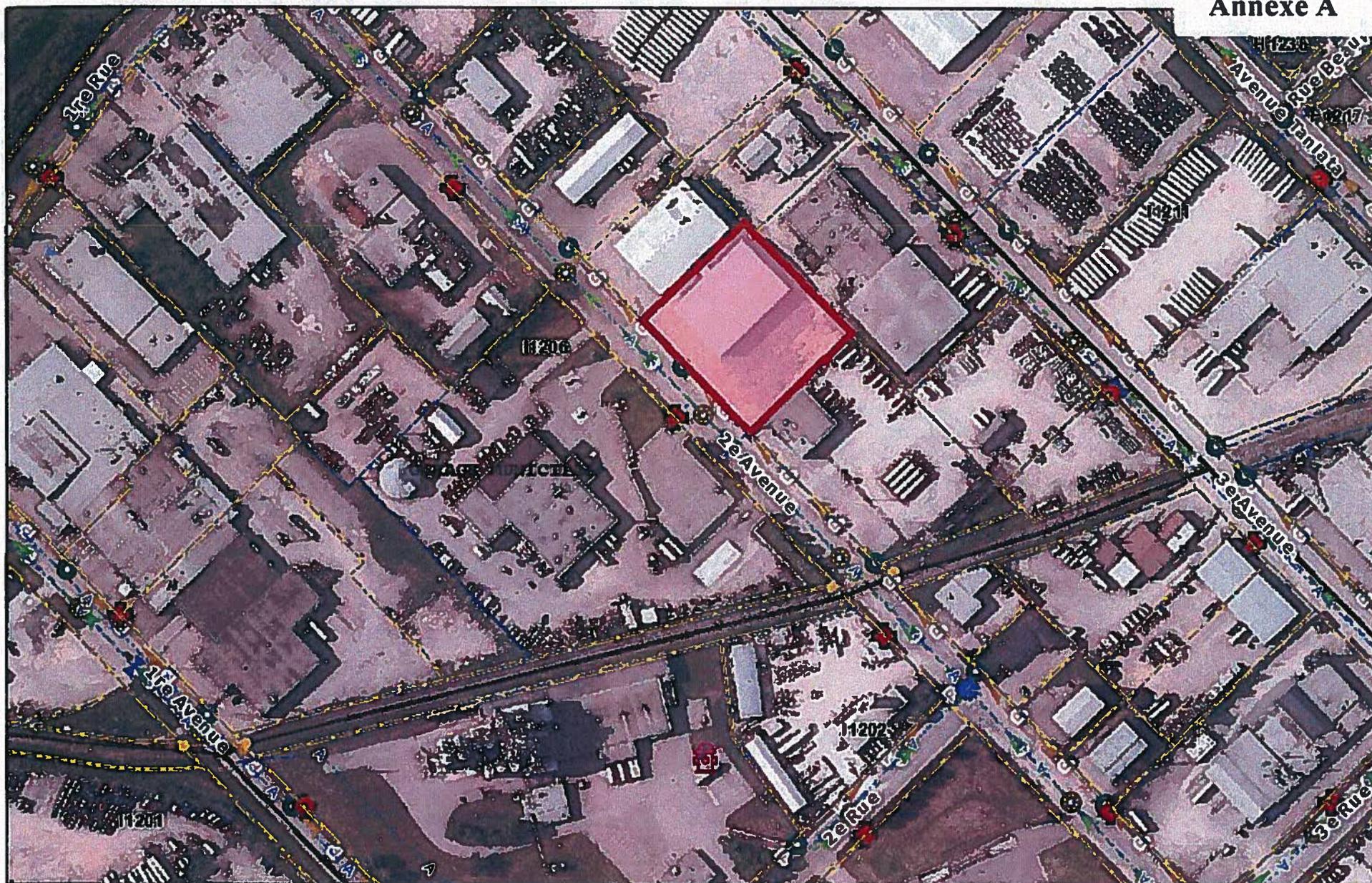
## EXPERTISE

- Évaluation d'immeubles commerciaux, édifices à bureaux, industriels, institutionnels, multifamiliaux et résidences pour aînés (autonomes, semi-autonomes, handicapées)
- Évaluation d'immeubles à usage spécifique (cessionnaires automobiles, terrains de golf, etc.)
- Évaluation d'établissements d'hébergement touristique (hôtels et motels)
- Réalisation de diverses études et analyses de marché
- Évaluation de terrains commerciaux, résidentiels en vrac, industriels à diverses fins
- Analyse de valeurs locatives et de transactions immobilières, négociations diverses et contestation municipale

## IMPLICATION

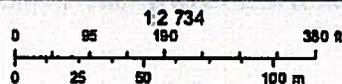
- Membre du Conseil d'administration de l'organisme APE – Services d'aide à l'emploi (depuis 2014)
- Membre du Conseil d'administration de la Caisse Desjardins de la Pointe-de-Sainte-Foy (2012-2013)
- Divers postes occupés au sein d'organisations et associations sportives, tant sur le plan régional que provincial (depuis 2008)





29 novembre 2017

13:22:21



ANNEXE A

note : Ce document n'a aucune valeur légale.

Légende

- Centre de rue projeté
- Fleche
- Fleche matrice





#### **4. RENOUVELLEMENT**

Une option de renouvellement pour une durée additionnelle de un (1) an, aux mêmes conditions que celles contenues au présent bail, peut être exercée par le locataire en transmettant au locateur un préavis écrit à cet effet six (6) mois avant la date de terminaison du présent bail.

#### **5. LOYER**

##### **5.1 Loyer de base**

Le bail est un loyer de type net net de sorte que le locateur perçoit un loyer de base et un loyer supplémentaire représentant les impôts fonciers. Pour la durée du présent bail, le locataire paiera au locateur un loyer annuel de CENT VINGT MILLE DOLLARS (120 000\$), payable en versements mensuels égaux de DIX MILLE DOLLARS (10 000 \$), plus taxes si applicables. Chaque versement mensuel est payable le ou avant le premier jour de chaque mois, au domicile du locateur ou à tout autre endroit indiqué par lui.

##### **5.2 Loyer additionnel pour impôts fonciers**

Le loyer additionnel ne représentera que le coût des impôts fonciers et seront payés mensuellement en sus du loyer de base.

##### **5.3 Autres frais**

Le locataire assume les frais d'énergie et de déneigement du stationnement des lieux loués. Tous les autres frais sont à la charge du locateur.

#### **6. INTÉRÊT**

Le locataire s'engage à payer au locateur à compter de leur échéance et sans mise en demeure préalable, un intérêt de 15 % l'an sur toutes sommes dues aux termes de ce bail qui seraient impayées à l'échéance. L'intérêt commencera à courir le premier jour suivant la date d'échéance des sommes dues.

#### **7. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le locataire consent à se soumettre aux charges et obligations suivantes, en sus des autres charges et obligations prévues au présent bail :

##### **7.1 Entretien et réparations**

Le locataire sera responsable de l'entretien et des réparations dues à l'usage normal des lieux loués.

##### **7.2 Cession de bail**

Le locataire ne doit pas céder, sous-louer, transporter ou vendre ses droits en vertu du présent bail, sans la permission écrite et préalable du locateur, lequel ne pourra refuser sans motif raisonnable et sérieux. Le locataire ne peut également accorder de contrat de concession ou permettre l'obtention d'un permis sans l'autorisation écrite et préalable du locateur.

ou sur l'immeuble, sous réserve des lois et règlements applicables en cette matière.

#### 8.2 Utilisation paisible des lieux loués

Le locateur doit assurer au locataire l'utilisation paisible et exclusive des lieux loués pendant toute la durée du bail.

#### 8.3 Réparations

Le locateur est responsable des réparations à la structure, aux murs extérieurs et au toit de l'immeuble où sont situés les lieux loués ainsi que le déneigement du toit, s'il y a lieu.

#### 8.4 Accès aux lieux loués

Le locateur doit assurer l'accès aux lieux loués au locataire, ses employés et sa clientèle, sauf en cas de force majeure.

### 9. RESPONSABILITÉ

Le locateur et le locataire assument respectivement leur propre responsabilité par rapport à leurs propres activités. Les obligations du locateur et du locataire en matière de responsabilité civile sont donc limitées aux dispositions usuelles du Code civil du Québec.

### 10. ASSURANCES

Le locataire déclare détenir un fonds d'auto-assurance couvrant sa responsabilité civile jusqu'à concurrence d'une somme de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000 \$) et une couverture d'assurance responsabilité civile excédentaire pouvant aller jusqu'à une somme de CINQUANTE MILLIONS DE DOLLARS (50 000 000 \$).

Le locateur déclare détenir toutes les assurances requises et s'engage à les maintenir en vigueur pendant la durée du bail ou de son renouvellement, dont notamment une police d'assurance responsabilité civile générale d'un montant minimum de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$).

### 11. DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si, pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, les lieux loués sont détruits ou endommagés par le feu ou autre situation de force majeure rendant les lieux loués partiellement inutilisables pour occupation par le locataire, alors et aussi souvent qu'un tel événement survient, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 11.1 Si, de l'opinion du locateur, il est impossible de rebâtir, reconstruire et/ou restaurer les lieux, avec une diligence raisonnable, dans les douze (12) mois suivant un tel événement, le locateur peut résilier le bail, en avisant par écrit l'autre partie, dans un délai de soixante (60) jours de la date de l'événement.

À la suite d'un tel avis, le présent bail sera réputé résilié à compter de la date de la destruction ou des dommages et le locataire doit immédiatement, suite à la réception de cet avis, abandonner les lieux loués.

Le loyer et tout autre paiement alors dus au locateur sont ajustés à la date de résiliation du bail et deviennent payables par le locataire au locateur dans les 30 jours suivant la résiliation du bail.

- 11.2 Si, dans les soixante (60) jours de la date d'une telle destruction ou dommages, le locateur avise le locataire qu'il est d'opinion que les lieux loués peuvent être rebâti, reconstruits ou restaurés dans les douze (12) mois de l'événement, le locateur, avec une diligence raisonnable, doit procéder à la reconstruction, aux réparations et/ou à la restauration des lieux loués. Le présent bail reste alors en vigueur mais le paiement du loyer et tout autre paiement est diminué en proportion de la superficie des installations encore utilisables par le locataire, pour toute la période de reconstruction, réparation et/ou restauration, le tout sans recours en dommages contre le locateur.

Il est entendu que rien dans la présente clause ne peut obliger le locateur à reconstruire tout ou partie de l'immeuble où se trouvent les lieux loués conformément aux plans et devis originaux.

## **12. ALIÉNATION**

Le locateur peut hypothéquer, céder, transporter ou grever d'une charge quelconque, en tout ou en partie, ses droits dans le terrain et l'immeuble dont il est propriétaire.

En cas de telle hypothèque, transport, cession ou autres, le locateur s'engage à dénoncer le présent bail à tout créancier hypothécaire et tout acquéreur subséquent du terrain et de l'immeuble. La vente ou la cession de l'immeuble ne met pas fin de plein droit au présent bail. Il est entendu que les termes du présent bail ne pourront être modifiés et lieront tout acquéreur subséquent du terrain et de l'immeuble.

## **13. DÉFAUT DU LOCATAIRE**

- 13.1 Dans l'une ou l'autre des éventualités suivantes, le locateur a, en plus de tous les autres droits et recours qui lui sont conférés par la loi, le droit de résilier immédiatement le présent bail par dénonciation écrite signifiée au locataire si :

13.1.1 Le locataire fait défaut de payer quelconque des mensualités de loyer ou quelconques des sommes exigibles en vertu du présent bail et que ce défaut persiste durant plus de quinze (15) jours;

13.1.2 Le locataire fait défaut d'exécuter l'une ou l'autre des obligations prévues au présent bail (autres que celles mentionnées au sous-paragraphe 13.1.1) et que ce défaut persiste durant plus de quinze (15) jours;

13.1.3 Le locataire devient failli ou fait une cession générale de ses biens aux profits de ses créanciers ou s'il bénéficie ou tente de bénéficier des termes d'une loi quelconque régissant l'insolvabilité ou la faillite;

13.1.4 Le locataire laisse publier une priorité, hypothèque ou charge quelconque contre l'immeuble résultant de travaux

effectués par le locataire, les frais de radiation de tel enregistrement étant à la charge du locataire.

- 13.2 En cas de résiliation du présent bail pour l'une ou l'autre des raisons ci-haut spécifiées, dans les quinze (15) jours suivant la réception de l'avis du locateur dont il est fait état aux sous-paragraphes 13.1.1 et 13.1.2 ou immédiatement suivant la survenance des événements décrits aux sous-paragraphes 13.1.3 ou 13.1.4 ci-haut, le locateur, ses mandataires ou préposés pourront aussitôt ou en tout temps par la suite, reprendre possession des locaux et en évincer le locataire, le tout sans préjudice à ses autres recours.
- 13.3 Dans le cas d'un défaut décrit au paragraphe 13.1.3, le montant total du loyer du mois où un tel événement survient plus une somme équivalant à trois (3) mois de loyer futurs deviendront immédiatement dus à titre de dommages et intérêts.
- 13.4 Advenant le cas où le locataire fait défaut de payer une somme quelconque exigible en vertu du présent bail, le locateur aura le droit d'effectuer le paiement en défaut et de récupérer cette somme du locataire avec intérêt au taux convenu à la clause 6 du bail de la même façon que s'il s'agissait d'arrérages sur des montants payables en vertu du présent bail. Le locateur aura le droit d'entreprendre les procédures nécessaires de recouvrement, comme dans le cas d'arrérages du loyer dû en vertu du présent bail.
- 13.5 Toute renonciation du locateur à invoquer un défaut en vertu des termes du présent bail doit être faite par écrit. Aucune renonciation à invoquer tout autre défaut ayant été commis ou pouvant être commis par la suite par le locataire ne sera opposable à moins d'une déclaration écrite émanant du locateur à cet effet.

#### **14. CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE**

L'incapacité du locateur ou du locataire d'exécuter les obligations du présent bail pour des causes hors de leur contrôle, telle les grèves, pannes, incapacité d'obtenir des matériaux, etc. ne peut être reprochée par une partie à l'autre tant que la cause d'incapacité existe.

#### **15. PUBLICATION DU BAIL**

Le locataire peut publier, à ses frais, le présent bail au registre foncier, et ce, sans approbation préalable du locateur. En cas de publication, le locataire doit en aviser par écrit le locateur et doit, à la fin du bail, procéder à la radiation de cette publication à ses frais, à défaut de quoi, le locateur pourra procéder à cette radiation aux frais du locataire.

Le locateur s'engage à transmettre au locataire les informations nécessaires à la publication du bail.

#### **16. OPTION D'ACHAT**

Le locateur consent au locataire une option d'achat sur l'immeuble décrit à la clause 1 des présentes, en vue d'une acquisition de l'immeuble par le locataire à la fin du présent bail ou du renouvellement de celui-ci. L'option d'achat est donc effective pour la durée du bail incluant, le cas échéant, la durée de son renouvellement. Le prix de vente de l'immeuble sera de 1 600 000 \$, plus taxes si applicables. Cette vente sera consentie avec la garantie du droit de propriété mais sans la garantie de qualité. L'immeuble sera vendu libre de toute charge ou

hypothèque qui pourraient le grever, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Le locateur s'engage à procéder, avant la signature du contrat notarié de vente, à la démolition du quai de transbordement et à la radiation de la servitude grevant l'immeuble relative à l'utilisation commune de ce quai avec la propriété voisine, le tout, aux frais du locateur.

Le locataire aura jusqu'au 31 janvier 2018, ou jusqu'au 31 janvier 2019 si le bail est renouvelé, pour lever l'option (accepter ou refuser), et ce, par l'envoi d'un avis écrit à cet effet adressé au locateur (ou au propriétaire de cet immeuble), accompagné de la résolution attestant cette décision. Le prix de l'option d'achat pourra être majoré pour tenir compte de tous déboursés reliés à des travaux à l'immeuble que doit supporter le locateur pendant la durée du bail, soit les réparations nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué, auxquelles il est tenu, en vertu de la loi, ce qui exclut les frais de démolition du quai de transbordement mentionnés ci-avant.

Cette option d'achat, consentie par le locateur, liera et vaudra pour les successeurs, héritiers, ayants droit du locateur et tout nouvel acquéreur et le locateur s'engage à prévoir cette option d'achat dans les contrats à intervenir entre lui-même et tout acquéreur éventuel de l'immeuble visé au présent bail pour donner plein effet à la présente clause. À cet effet, le locateur s'engage à inclure dans ses promesses de vente ou contrats notariés de vente de l'immeuble, que les futurs acquéreurs auront à consentir et respecter cette option d'achat.

**17. AVIS**

Tout avis ou consentement, de même que toute demande ou mise en demeure, requis ou prévu par une disposition du présent bail, doit être fait par écrit et être transmis par télécopieur ou expédié par courrier recommandé payé par l'expéditeur aux adresses des parties apparaissant à la comparution du présent bail.

Tout avis ainsi envoyé sera réputé avoir été donné et reçu le premier jour ouvrable suivant la transmission du message par télécopieur ou le deuxième jour ouvrable suivant l'envoi par courrier recommandé.

**18. REPRÉSENTANT DU LOCATAIRE**

Le représentant du locataire pour l'application et le suivi du présent bail est le directeur de la Direction du développement économique et de la promotion de la Ville de Lévis ou son représentant.

**19. MODIFICATION**

Toute modification au présent bail doit se faire par écrit, par la conclusion d'un avenant à ce bail.

**20. INTERPRÉTATION**

Les intitulés de chacune des clauses sont insérés à titre de référence seulement et ne limitent en rien la portée et le contenu de ces clauses.

Pour les fins du bail, le locateur et le locataire élisent domicile dans le district judiciaire de Québec et conviennent que le bail a été passé dans ce district.

Les lois du Québec s'appliquent dans l'interprétation et l'exécution de tous les termes et conditions du présent bail.

L'annulation d'une ou de plusieurs clauses du présent bail n'a pas pour effet d'annuler le bail. Les autres dispositions restent en vigueur et lient les parties.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LE PRÉSENT BAIL AUX ENDROITS ET AUX DATES CI-DESSOUS MENTIONNÉS :**

**À Lévis,**

Le \_\_\_\_\_ 2016

**LOCATION IMAFA, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE,  
PAR IMAFA INC., commandité, par :**

\_\_\_\_\_  
ANDRÉ FORTIN, président

et

**À Lévis,**

Le \_\_\_\_\_ 2016

**VILLE DE LÉVIS, par :**

\_\_\_\_\_  
GILLES LEHOULLIER, maire

\_\_\_\_\_  
MARLYNE TURGEON, greffière par intérim