



Dufresne,
Savary &
Associés inc.

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

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

**82, rue Desjardins
Magog (Québec) J1X 5X8**



Notre dossier

53796



Dufresne,
Savary &
Associés inc.

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

Sherbrooke

2313, rue King Ouest
suite 204, Qc J1J 2G2
Tél.: 819 823.9715
Téléc.: 819 562.6826

Magog

48, rue des Pins
Qc J1X 2H7
Tél.: 819 769.4144

Sherbrooke, le 27 novembre 2025

Monsieur Yves Martineau
SDC Pavillon 120
797, rue Giard
Contrecoeur (Québec) J0L 1C0

Notre dossier : 53796

**Objet : Estimation du coût de reconstruction pour fins d'assurance pour la copropriété située au :
82, rue Desjardins, Magog**

Monsieur,

Conformément au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'inspection de la propriété mentionnée en rubrique en date du 8 septembre 2025 afin de procéder au calcul du coût de reconstruction pour fins d'assurance. La propriété a été personnellement inspectée par Mélanie Larochelle, technicienne en architecture.

Cette expertise est sujette aux données inscrites dans ce rapport, incluant les conditions limitatives. Ainsi, selon notre opinion professionnelle, le coût de reconstruction (incluant les taxes et les frais de démolition) en date du 8 septembre 2025 pour la propriété à l'étude est comme suit :

Un million huit cent trente-deux mille dollars

1 832 000 \$

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

Signature numérique
de Eric Grenier
Date : 2025.11.27
11:31:31 -05'00'

Éric Grenier, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé
Associé

Mélanie Larochelle
Technicienne en architecture

ÉG/ML/sg

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

C'est à la demande de monsieur Yves Martineau pour le SDC du Pavillon 120 du Club Azur, que nous avons préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec notre autorisation et celle du client.

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

Si le coût recherché a été scindé entre une indication de valeur pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition du coût entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.

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

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

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

6. L'évaluateur n'assume aucune responsabilité en matière de zonage municipal et/ou en rapport avec tout règlement municipal concernant le droit acquis que cet édifice peut avoir quant à sa localisation.
7. Nous avons donc présumé qu'il était 100 % conforme aux règlements en vigueur en date de l'estimation. Cependant, cette estimation du coût est pour fins d'assurance seulement et ne doit pas être confondue avec une expertise de valeur marchande dans laquelle de tels droits ont une importance plus grande.
8. Les valeurs contenues dans ce rapport s'appliquent pour un immeuble livré standard par le promoteur. Ainsi, les améliorations apportées aux unités exclusives par leur propriétaire ne sont pas considérées et sont sous la responsabilité de celui-ci, conformément à l'article no 1073 du Code civil du Québec, dont voici les détails : *Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances, prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.*
9. Nous n'avons pas visualisé les clauses restrictives du contrat d'assurance dans le présent dossier. Cependant, nous avons effectué notre mandat en respectant les exigences du propriétaire et/ou du courtier d'assurance et/ou de l'assureur.
10. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
11. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.

□ *Table des matières*

□ Conditions limitatives pour fins d'estimation de coût.....	i
□ Table des matières	iii
□ Liste des annexes	iii
□ Objectif de l'estimation	1
1. Définition des termes.....	1
□ Description du voisinage	4
□ Environnement et données générales.....	7
□ Zonage et obligation de reconstruction	8
1. Usage et normes d'implantation.....	8
2. Normes de lotissement	9
3. Plan de zonage	9
□ Croquis de la bâtisse	10
□ Plan de cadastre	12
□ Description du bâtiment	16
1. Généralités.....	16
□ Condition générale	20
□ Coût de reconstruction	22
□ Détails des coûts de reconstruction.....	24
□ Attestation.....	25

□ *Liste des annexes*

Annexe I : Photographies

Annexe II : Extrait du règlement de zonage

Annexe III : Description de la construction originale

Annexe IV : Unité de référence

□ **Objectif de l'estimation**

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

1. Définition des termes

Immeuble :

Au sens du Code civil, il désigne :

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

Valeur à neuf :

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

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

Valeur aux fins d'assurance :

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

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

Coût de remplacement et coût de reconstruction :

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

Coût de remplacement :

Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire, aux prix courants, à la date de l'évaluation, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction actuelles, les concepts et les modes d'aménagement courants.

On entend par « normes de constructions actuelles » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.

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

Coût de reconstruction :

Le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits et ceux qui peuvent être remplacés sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment.

En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de reproduction.

En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de remplacement.

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

Coût de reproduction :

Le coût de reproduction représente le coût de remplacement d'un bâtiment par un autre identique. Il renferme les frais encourus pour la construction d'une nouvelle propriété qui est l'exacte réplique de l'autre, en se fondant sur les prix courants et en utilisant la même sorte de matériaux ou des matériaux à peu près semblables.

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

Remarques

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

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

Unité de référence :

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

Selon le code civil, la description des parties privatives (ou unité de référence) doit être conservée au registre de la copropriété (art. 1070) et approuvée par le $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires afin d'être valide (art. 1097).

À défaut d'avoir produit une description des parties privatives, un syndicat devrait dès lors assurer l'immeuble dans son intégralité (incluant les améliorations apportées aux parties privatives), et ce, afin d'éviter toute confusion lors d'un sinistre, à savoir si c'est l'assureur du syndicat ou celui du copropriétaire qui payera les indemnités.²

Prendre note que selon la loi (article 198 du PL41) il est permis de modifier la description de l'unité de référence par un vote à majorité. Ceci évite toute confusion quant à ce qui est, d'une part, couvert par l'assurance du syndicat et, d'autre part, pris en charge par celle du copropriétaire et permet d'établir la limite à laquelle le syndicat est tenu d'assurer l'immeuble.

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

² <https://www.condolegal.com/achat/actualites/2465-ameliorations-apportees-aux-parties-privatives-description-obligatoire>

□ *Description du voisinage*

Vue du voisinage en direction nord



Vue du voisinage en direction sud



La propriété est située sur la rue Desjardins dans un secteur résidentiel qui regroupe principalement des habitations multifamiliales détenues en copropriété. L'âge moyen des propriétés dans le secteur est variable. La rue Desjardins est accessible par le chemin François-Hertel ainsi que par les rues Lévesque et du Versant. Elle est asphaltée, bornée de fossés et est éclairée à la hauteur du sujet. Le secteur est construit à près de 100 % dans sa situation actuelle. La tendance du secteur est stable.

Par sa localisation, la propriété bénéficie des services tels que l'aqueduc et les égouts. Les principaux services offerts dans la ville de Magog se retrouvent dans un rayon de 1 à 5 kilomètres de l'emplacement à l'étude. La plage municipale est à environ un kilomètre alors que le centre-ville est à environ 2 kilomètres. L'accès à l'autoroute 10 est, quant à lui, à moins de 4 kilomètres du sujet.

Une borne-fontaine est située à proximité du sujet. La sécurité incendie est assurée par la caserne n° 2 de la ville de Magog, située sur la rue Lévesque, soit à moins d'un kilomètre, plus précisément à l'arrière du sujet. De son côté, la sécurité policière est assurée par La Régie de Police de Memphrémagog dont le poste est également situé sur le chemin Southière, soit aussi à moins d'un kilomètre de l'immeuble à l'étude.

Services sur le site :

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

Carte de localisation

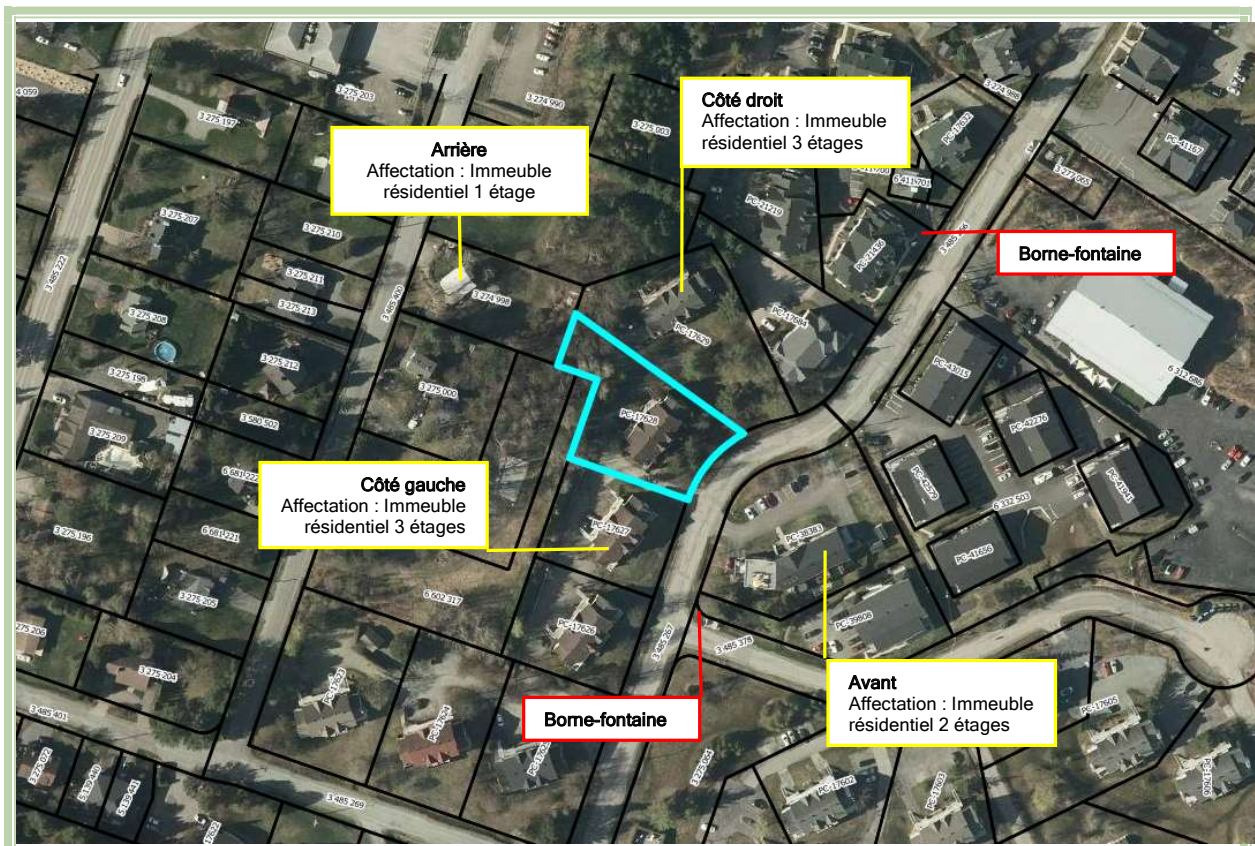


Source : <https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo2/>

□ Environnement et données générales

Risque environnemental :	Aucun risque apparent. Aucune étude environnementale n'a été effectuée pour cet emplacement, et nous présumons qu'il n'existe aucune source de contamination et qu'il répond aux normes environnementales du ministère de l'Environnement. Nous n'assumons aucune responsabilité à cet égard.
Secteur :	Ville de Magog
Type de propriété :	Résidentiel
Côté gauche de la propriété :	Immeuble résidentiel
Côté droit de la propriété :	Immeuble résidentiel
Accessibilité :	Bonne
Borne d'incendie :	À proximité du sujet (Voir vue aérienne)
Remarques :	Aucune négligence pouvant affecter les risques d'assurance sur la propriété n'a été perçue lors de notre inspection des lieux.

Vue aérienne



Source : <https://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>

□ Zonage et obligation de reconstruction

1. Usage et normes d'implantation

Le bâtiment est localisé dans la zone H158 du règlement n° 3458-2024 de zonage et de lotissement de la Ville de Magog permettant principalement l'usage suivant :

- H2 : Habitation duplex ou triplex
- H3 : Habitation multifamiliale (12 logements max.)
- Etc. : Voir grille complète en annexe

Les bâtiments doivent répondre aux normes suivantes :

BÂTIMENT

Nombre maximal d'étages :	Non spécifié
Hauteur maximale :	12 mètres
% maximal d'occupation :	30 %

IMPLANTATION

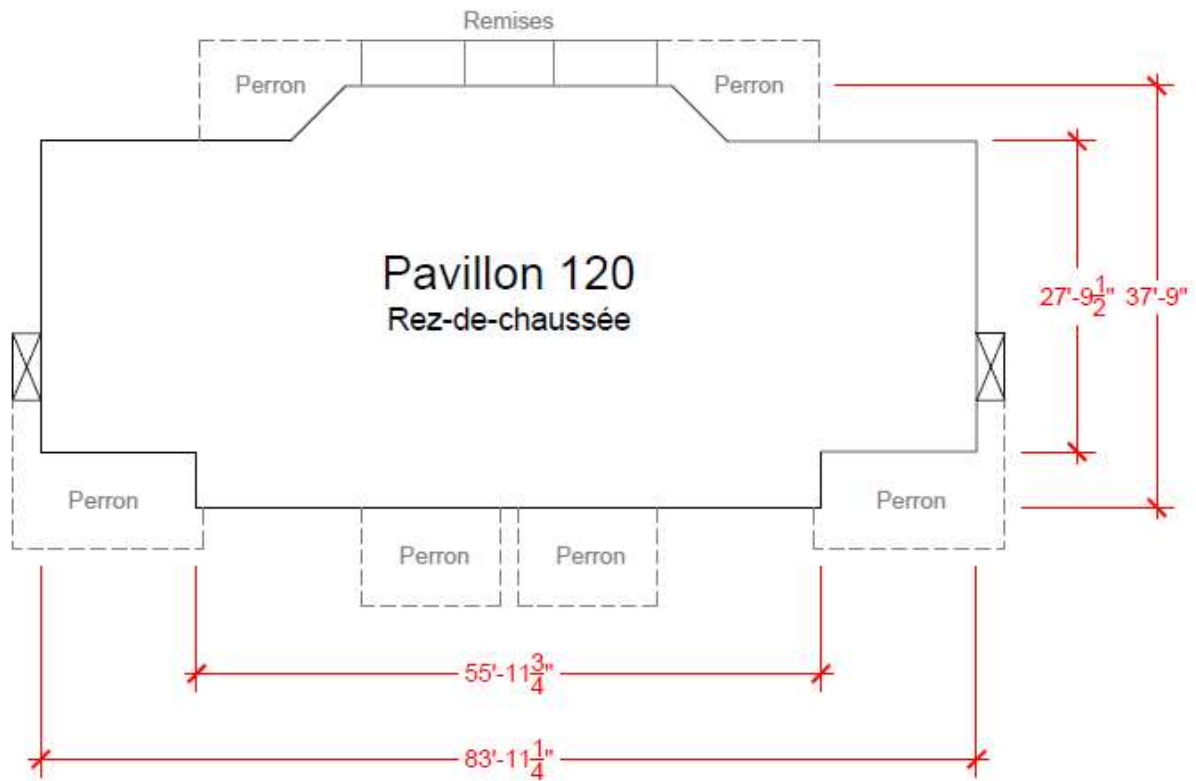
Marge de recul avant :	7,5 mètres
Marge de recul arrière :	5 mètres
Marge latérale minimale :	3 mètres
Somme des marges latérales :	6 mètres

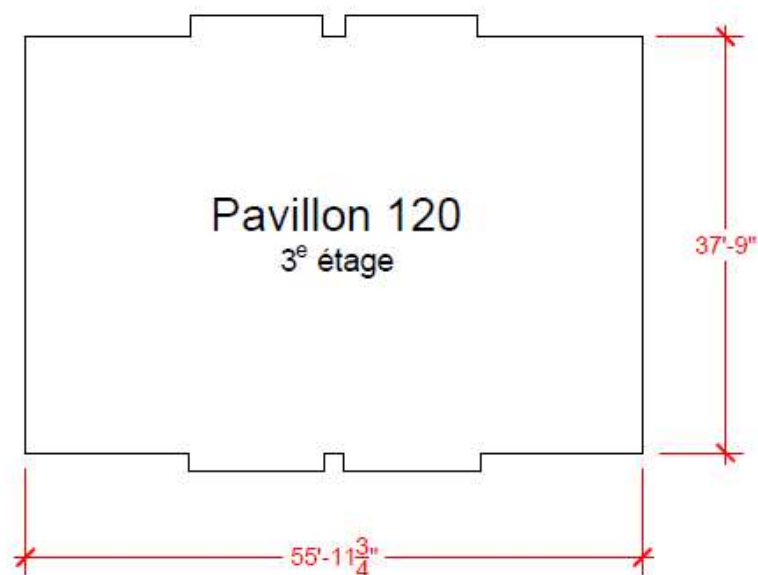
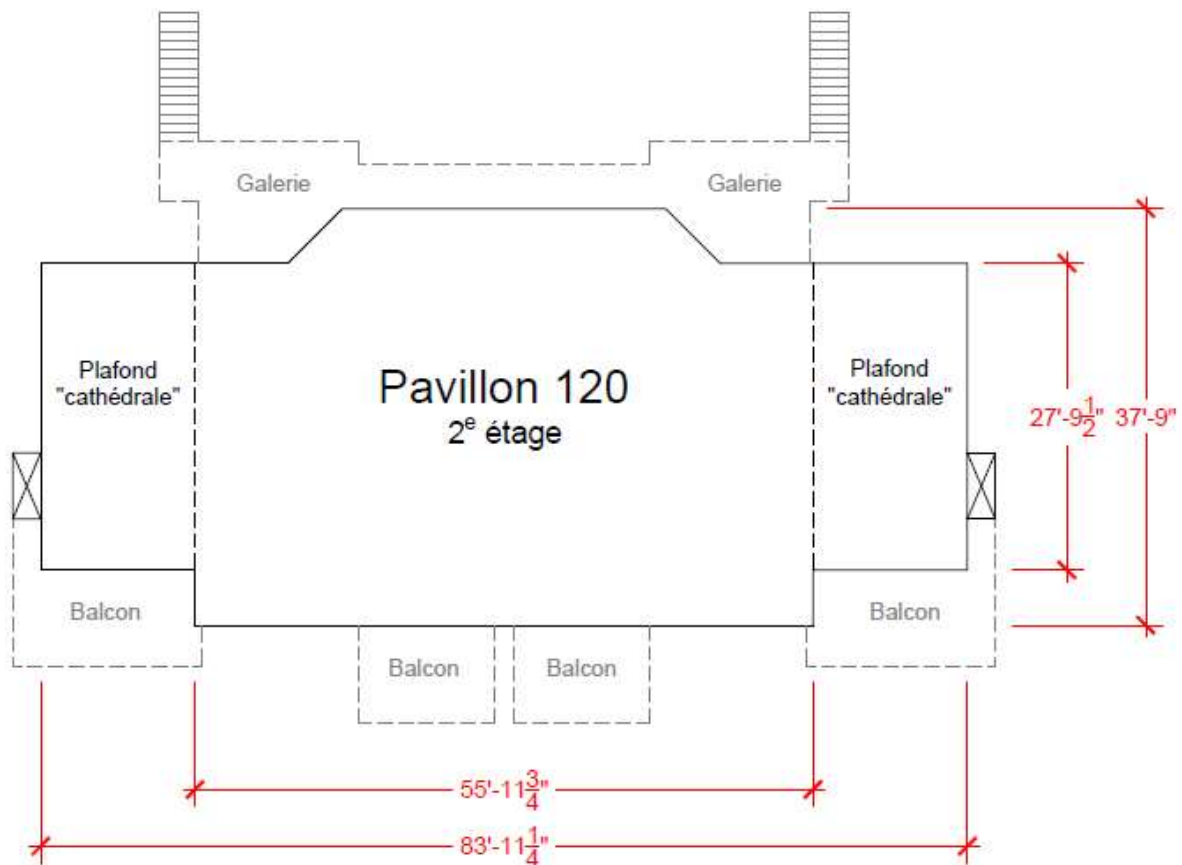
Selon notre compréhension du règlement de zonage, l'usage actuel du bâtiment à l'étude semble conforme à la réglementation actuellement en vigueur.

Quant aux normes d'implantation, celles-ci semblent être respectées selon le certificat de localisation préparé par Philippe Tremblay, arpenteur-géomètre selon ses minutes 6610 et daté du 15 septembre 2021.

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

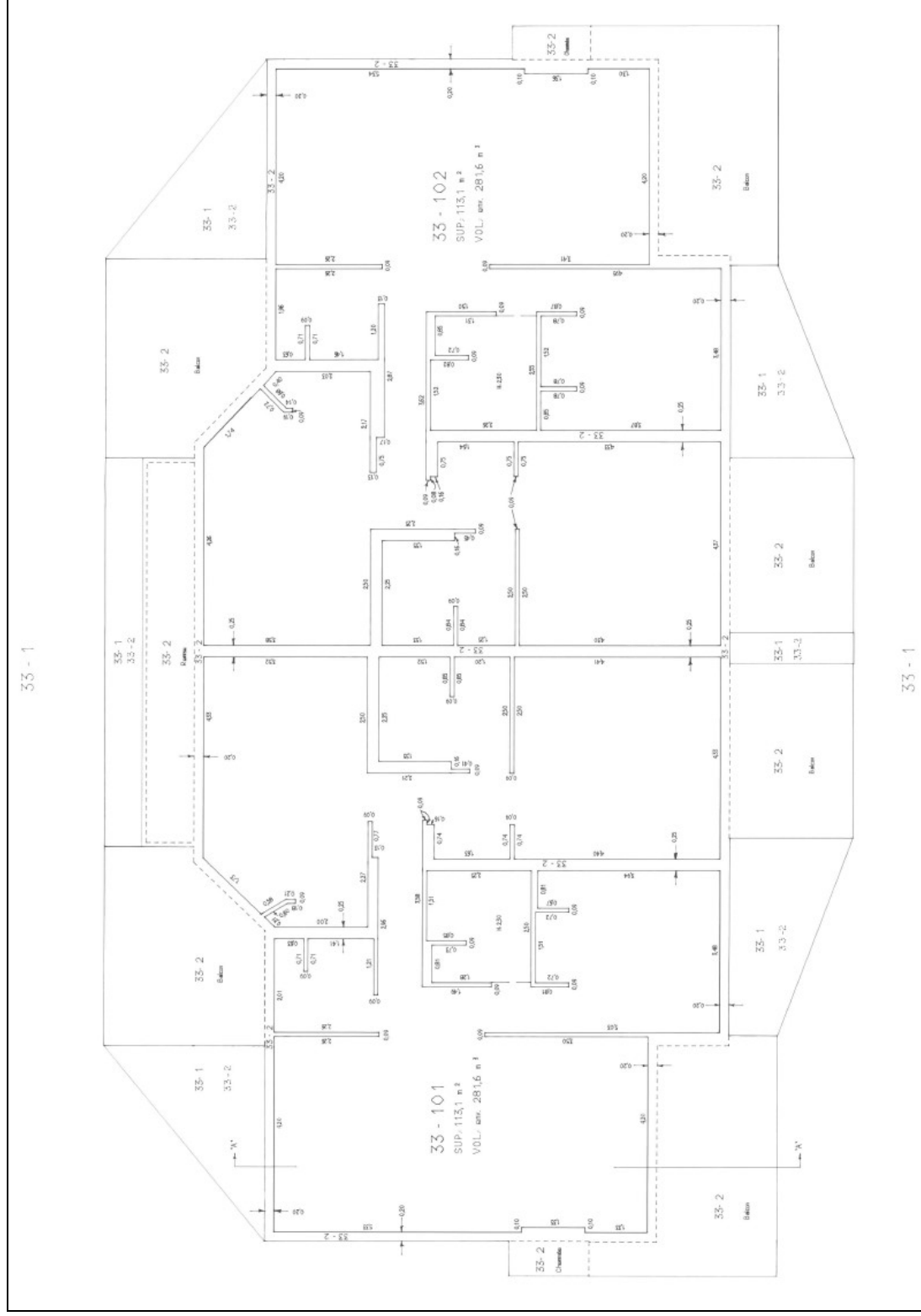
□ *Croquis de la bâtisse*



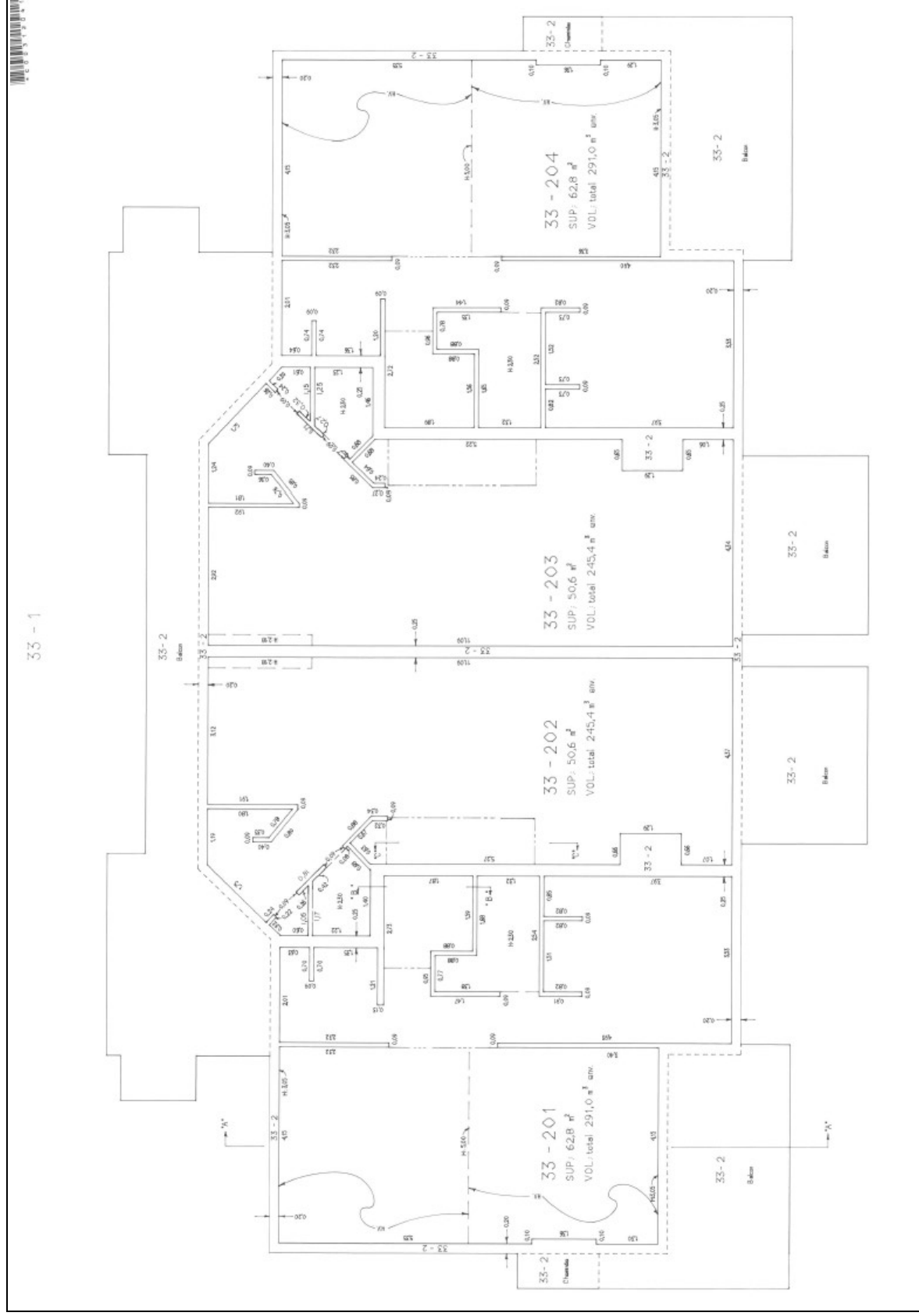


□ *Plan de cadastre*

Rez-de-chaussée



Deuxième étage



□ Description du bâtiment

1. Généralités

Adresse municipale :	82, rue Desjardins, Magog
Utilisation :	Résidentielle en copropriété
Date de l'évaluation :	8 septembre 2025
Date de l'inspection :	8 septembre 2025
Nombre d'unité :	6 unités
Année de construction :	±1987
Vie économique :	60 ans

Dimension :	Niveaux	Superficies
	Aire du sous-sol :	Sans objet
	Aire du rez-de-chaussée :	2 782 pi ²
	Aire du 2 ^e étage :	2 782 pi ²
	Aire du 3 ^e étage :	2 210 pi ²
	Aire habitable totale :	7 774 pi ²
Périmètre :	Niveaux	
	Périmètre au sol :	238 pi lin.
	Périmètre du rez-de-chaussée :	238 pi lin.
	Périmètre du 2 ^e étage :	238 pi lin.
	Périmètre du 3 ^e étage :	204 pi lin.
Hauteur libre :	Niveaux	
	Sous-sol :	Sans objet
	Rez-de-chaussée :	8 pieds
	2 ^e étage :	8 à 16 pieds
	3 ^e étage :	8 pieds

1.1 Éléments de construction extérieurs	
Fondation :	Béton coulé de type muret
Dalle au sol :	Béton coulé
Structure du bâtiment :	Ossature conventionnelle de bois
Planchers structuraux :	Poutrelles et tabliers de bois recouvert d'une chape de béton léger
Murs extérieurs :	Déclin de vinyle et acrylique
Soffites et gouttières :	Fascias, soffites et gouttières d'aluminium de couleur assortie
Fenêtres :	Hybride de PVC et bois à guillotine Hybride PVC et bois fixe de type oculus ou imposte vitré en arche
Portes :	PVC de type portes-fenêtres Acier vitrée de type porte-jardins à verre clair Acier plein / remises
Structure de la toiture :	Fermes de toit préfabriquées de bois et tablier de bois
Revêtement de la toiture :	Bardeaux d'asphalte incluant aérateur de toiture de type maximum
1.2 Finition intérieure des espaces communs (remises à l'arrière)	
Finition de planchers :	Béton
Finition de plafonds :	Placoplâtre enduit d'un crépi
Finition intérieure :	Placoplatre enduit d'un crépi et contreplaqué
1.3 Mécanique des espaces communs (remises à l'arrière)	
Tuyauterie :	Aucun
Protection incendie :	Détecteurs de fumée
Réservoir d'eau :	Aucun
Chauffage :	Plinthes électriques conventionnelles »
Électricité :	Entrée souterraine de 400 ampères 6 compteurs de 100 ampères 1 compteur de 100 ampères avec panneau de distribution à disjoncteurs
Équipements :	Aspirateur central

1.4 Unité de référence type		
Finition de planchers :	Céramique, linoleum et tapis	
Finition de plafonds :	Placoplâtre peint	
Finition intérieure :	Parois intérieures :	Placoplâtre peint
	Cloisons :	Colombage de bois
	Boiserie :	Plinthes, chambranles et cadrage de bois
Escalier :	Fibre de bois pressé recouvert de tapis avec rampe et main courante en pin / unité sur 2 niveaux	
Portes intérieures :	MDF à âme vide d'une hauteur de 7 pieds	
Cuisine :	Armoires de mélamine de hauteur standard avec comptoirs de stratifié, évier double en acier inoxydable, hotte de cuisinière standard et sortie de lave-vaisselle	
Salle de bain :	Vanity de mélamine avec comptoir de stratifié, lavabo, toilette, bain-douche avec lambris de céramique et ventilation sanitaire	
Salle d'eau :	Vanity de mélamine avec comptoir de stratifié, lavabo, toilette et ventilation sanitaire	
Salle de lavage :	Commodités de laveuse-sécheuse superposées	
1.5 Mécanique de l'unité de référence		
Tuyauterie :	Cuivre et ABS	
Réservoir d'eau :	40 gallons, électrique	
Chauffage :	Plinthes électriques conventionnelles	
Ventilation et climatisation :	Voir description cuisine et salle de bain	
Électricité :	Panneau de distribution à disjoncteurs	
Protection incendie :	DéTECTEURS de fumée	
Éclairage :	Sorties conventionnelles pour plafonniers	
Équipements :	Foyer au bois relié à une cheminée préfabriquée	

1.6 Description des pièces	
Rez-de-chaussée :	2 unités : Vestibule d'entrée avec garde-robe, cuisine, salon, salle à manger, salle de bain-lavage, 3 chambres et salle de bain
2 ^e étage :	2 unités d'extrémité : Vestibule d'entrée avec garde-robe, salle de bain et chambre principale. Cuisine, salle à manger et salon à aire ouverte à plafond cathédrale. 2 unités du centre : Vestibule d'entrée avec garde-robe et salle d'eau. Cuisine, salle à manger et salon à aire ouverte
3 ^e étage :	2 unités d'extrémité : Salle de bain, 2 chambres et corridor sur mezzanine 2 unités du centre : Salle de bain et 2 chambres
1.7 Qualité de construction :	
<u>Items</u>	<u>Qualité</u>
Matériaux :	Bonne
Mécanique :	Bonne
Finition :	Bonne
1.8 Description des annexes et dépendances (espace commun à usage restreint)	
- Galerie arrière et escalier de fibre de verre de $\pm 508 \text{ pi}^2$ avec rampe d'acier - 2 perrons de béton au sol de $\pm 135 \text{ pi}^2$ (sous la galerie) - 2 balcons avant de fibre de verre de $\pm 158 \text{ pi}^2$ avec rampe d'acier - 2 perrons avant de béton au sol de $\pm 158 \text{ pi}^2$ (sous les balcons) - 2 balcons avant de fibre de verre de $\pm 110 \text{ pi}^2$ avec rampe d'acier - 2 perrons avant de béton au sol de $\pm 110 \text{ pi}^2$ (sous les balcons) - Remise compartimentée de $\pm 118 \text{ pi}^2$ servant de rangement et de salle électrique	

□ *Condition générale*

La propriété à l'étude concerne un immeuble de 6 unités détenues en copropriété construit vers 1987 selon le rôle d'évaluation foncière. Il s'agit d'une construction conventionnelle de bois qui repose sur une dalle de béton. On y retrouve 2 unités de 3 chambres au rez-de-chaussée. Aux extrémités du 2^e étage, on retrouve 2 unités de 3 chambres et 2 salles de bain avec mezzanine, réparties au 2^e et 3^e étage. Pour leur part, les 2 unités de centre comprennent 2 chambres, une salle d'eau et 1 salle de bain, réparties au 2^e et 3^e étage.

La propriété ne dispose pas de hall d'entrée commun. Chaque unité possède sa propre entrée indépendante. Le seul espace commun intérieur est situé à l'arrière, il s'agit d'une remise servant de salle électrique et les 2 rangements à la disposition des copropriétaires du rez-de-chaussée.

À l'origine, on retrouvait des revêtements de plancher de céramique aux vestibules d'entrée, aux salles d'eau, aux salles de bain et devant les foyers. Un revêtement de vinyle de type linoleum à la cuisine et le reste des pièces était en tapis.

Les unités possèdent toutes un plan à aire ouverte regroupant la cuisine, la salle à manger et le salon. Originellement offert en location, les unités ne comportaient pas d'emplacements dédiés au laveuse-sécheuse, cependant nous avons observés des commodités pour des électroménagers superposés. On les retrouve parfois à la salle de bain ou dissimulé à la chambre. La fenestration est abondante offrant beaucoup de luminosité. On remarque une belle disposition des pièces.

Nous avons été en mesure de visiter trois unités de l'immeuble, soit les unités 125 et 127 du rez-de-chaussée et l'unité 123 de l'étage.

D'ordre général, la propriété nous a semblé bien entretenue et en bon état. Selon notre expertise précédente, la toiture aurait été refaite en 2017. Selon l'historique du Pavillon 120 fourni, les récentes rénovations ont porté sur :

- Réfection de la galerie arrière et des escaliers en 2023.
- Remplacement du moteur de l'aspirateur commun ainsi qu'enlever les cheminées des unités 121 et 125, en 2024.
- Condamner les foyers au bois existant et enlever cheminées restantes en 2025.

À noter que seule la finition de base de l'unité de référence a été considérée dans la présente étude bien que certaines unités disposent d'éléments de finition supérieure ou de composantes supplémentaires. Prendre note qu'aucune unité de référence approuvée par le Syndicat de copropriété du Pavillon 120 du Club Azur n'a été fournie, nos calculs sont donc basés sur la description globale lors de la construction originale (voir document complet en annexe du présent rapport). Aucune rénovation majeure, ni non-conformité n'a été portée à notre attention. Un montage photographique est annexé au rapport.

Les frais de copropriété pour l'année 2025 s'élèveraient à 9 964,87 \$ annuellement et sont répartis selon les quotes-parts mentionnées à la déclaration de copropriété. Nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la qualité du fonds de prévoyance.

L'inspection effectuée constitue une vérification sommaire de l'état et non une expertise en construction. Aucun rapport d'inspection en bâtiment n'a été consulté.

□ Coût de reconstruction

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

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

Caractéristiques	Sélection / Source	Signification / Date
Qualité	"2 & 3"	"Bonne"
Classe	"D"	Structure de bois
Section	Section 42	Septembre 2024
Exclusions pour fins d'assurance	Section 96	Février 2025

Cette estimation du coût de reconstruction comprend :

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

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

Les divers ajustements sont les suivants :

Facteur d'ajustement	Taux / Facteur utilisé	Source	Date de parution
Facteur temps	1,04	Section 99, p. 3	Septembre 2025
Ajustement local	1,15	Section 99, p. 5	Juillet 2025

Cette estimation du coût de construction ne comprend pas :

- La valeur du terrain et son aménagement;
- Les biens meubles, équipements et les accessoires domestiques même ceux encastrés, autres que ceux mentionnés à la page 17 du présent rapport;
- Le profit du promoteur et les frais de subdivision.

□ Détails des coûts de reconstruction

Réf. Marshall & Swift, section 42, classe 'D', qualité 2 (Résidentiel)		
Préparation et excavation du site	40 125 \$	2,19%
Fondation	33 335 \$	1,82%
Structure du bâtiment	80 832 \$	4,41%
Structure des planchers	132 092 \$	7,21%
Finition des planchers	94 587 \$	5,16%
Finition des plafonds	58 295 \$	3,18%
Cloisons et finition intérieure	426 718 \$	23,30%
Plomberie	138 072 \$	7,54%
Chauffage / Climatisation / ventilation	73 249 \$	4,00%
Éclairage et électricité	109 914 \$	6,00%
Finition des murs extérieurs	274 153 \$	14,97%
Murs de fondation	46 816 \$	2,56%
Structure de la toiture	80 460 \$	4,39%
Recouvrement de la toiture	41 843 \$	2,28%
Annexes, équipement, encastrement	127 462 \$	6,96%
Dépendances	4 999 \$	0,27%
Frais de démolition (Marshall Valuation Service, section 96)	68 667 \$	3,75%
Total	1 831 621 \$	100%
Total arrondi	1 832 000 \$	
\$/pied carré	235,61 \$	
*Les frais d'architecte et les taxes (TPS et TVQ) sont inclus.		
**Les frais de démolition comprennent l'enlèvement des débris		

□ Attestation

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

- Les faits rapportés au rapport sont véridiques;
- Les analyses, opinions et conclusions ne sont limitées que par les conditions limitatives figurant au rapport et de plus, elles ont été dictées par le soussigné et elles représentent notre opinion et notre conclusion;
- Nous n'avons aucun intérêt présent ou envisagé dans la propriété faisant l'objet de cette évaluation ni aucun intérêt envers les parties pour lesquelles nous avons fait cette évaluation;
- Les honoraires ne dépendent pas d'une valeur prédéterminée ni d'un résultat favorisant l'une ou l'autre partie ou la cause du client;
- Nos analyses, opinions et conclusions de même que ce rapport, ont été faits conformément aux Normes de Pratique Professionnelles de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec;

Je, Mélanie Larochelle, technicienne en architecture, certifie avoir fait l'inspection de la propriété relative à ce rapport le 8 septembre 2025.

Ainsi, selon notre opinion professionnelle, le coût de reconstruction (incluant les taxes et les frais de démolition) en date du 8 septembre 2025 pour la propriété à l'étude est comme suit :

Un million huit cent trente-deux mille dollars

1 832 000 \$

Sherbrooke, le 27 novembre 2025



Signature numérique
de Éric Grenier
Date : 2025.11.27
11:31:49 -05'00'

Éric Grenier, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé
Associé



Mélanie Larochelle
Technicienne en architecture

■ Annexe I

Photographies

Photographies du Sujet

Adresse : 82, rue Desjardins, Magog



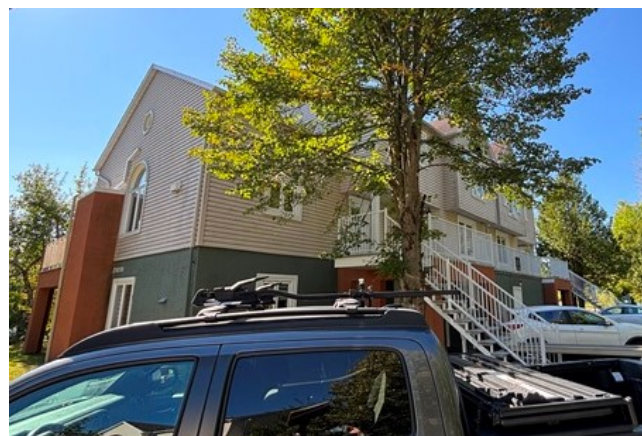
Élévation avant gauche



Élévation avant droite



Élévation arrière gauche



Élévation arrière droite



Vue du voisinage en direction nord



Vue du voisinage en direction sud

Photographies du Sujet

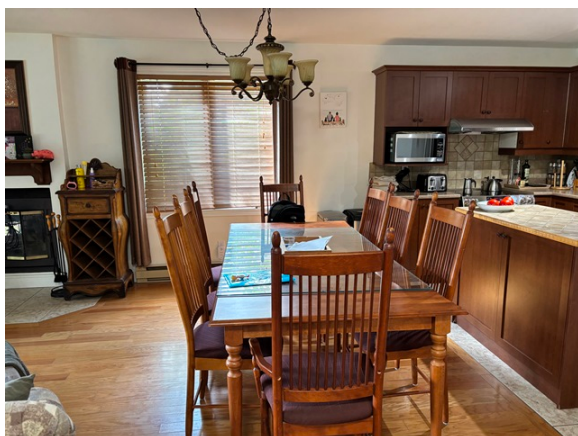
Adresse : 82, rue Desjardins, Magog



Complexe "Club Azur"



Cuisine / Unité de 3CH + 2 SDB



Salle à manger / Unité de 3CH + 2 SDB



Salon / Unité de 3CH + 2 SDB



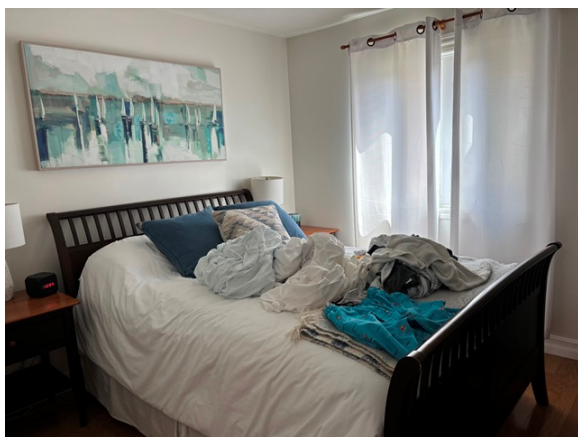
Vestibule d'entrée / Unité de 3CH + 2 SDB



Salle de bain-lavage / Unité de 3CH + 2 SDB

Photographies du Sujet

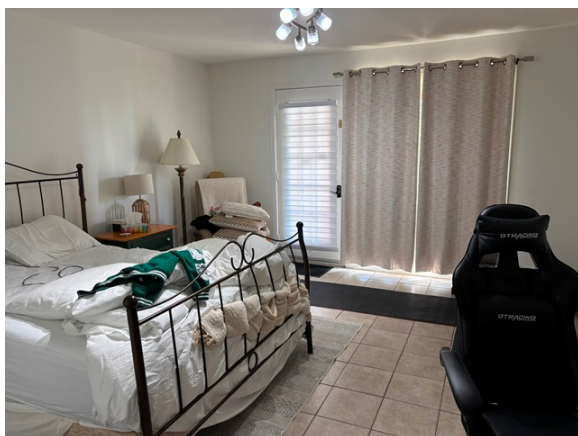
Adresse : 82, rue Desjardins, Magog



Chambre / Unité de 3CH + 2 SDB



Chambre / Unité de 3CH + 2 SDB



Chambre principale / Unité de 3CH + 2 SDB



Salle de bain attenante à la chambre principale
Unité de 3CH + 2 SDB



Cuisine / Unité de 3CH + 2 SDB



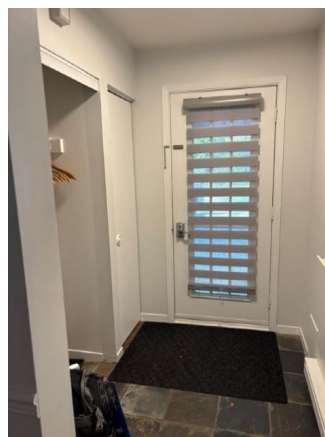
Salle à manger / Unité de 3CH + 2 SDB

Photographies du Sujet

Adresse : 82, rue Desjardins, Magog



Salon / Unité de 3CH + 2 SDB



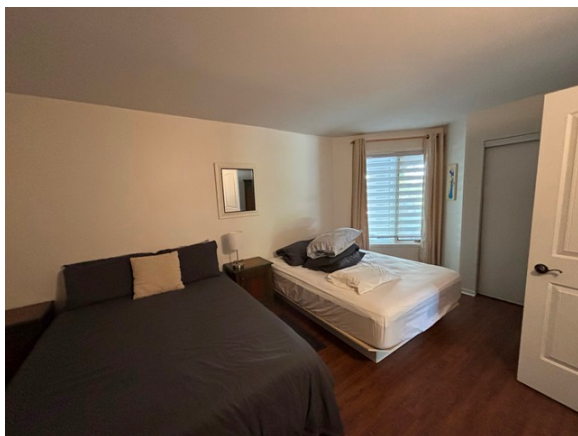
Vestibule d'entrée / Unité de 3CH + 2 SDB



Salle de bain -lavage / Unité de 3CH + 2 SDB



Chambre / Unité de 3CH + 2 SDB



Chambre / Unité de 3CH + 2 SDB



Chambre principale / Unité de 3CH + 2 SDB

Photographies du Sujet

Adresse : 82, rue Desjardins, Magog



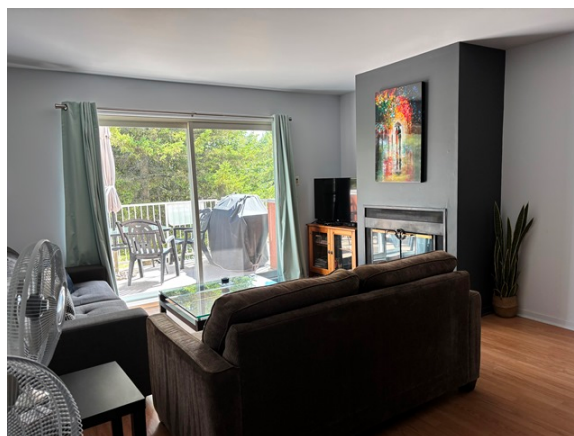
Salle de bain attenante à la chambre principale
Unité de 3CH + 2 SDB



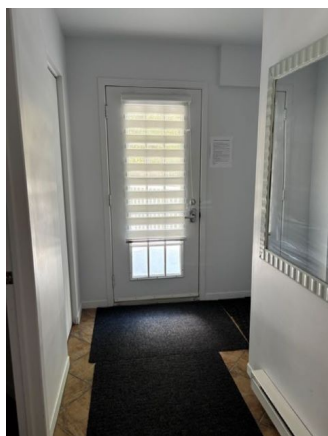
Cuisine / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB



Salle à manger / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB



Salon / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB



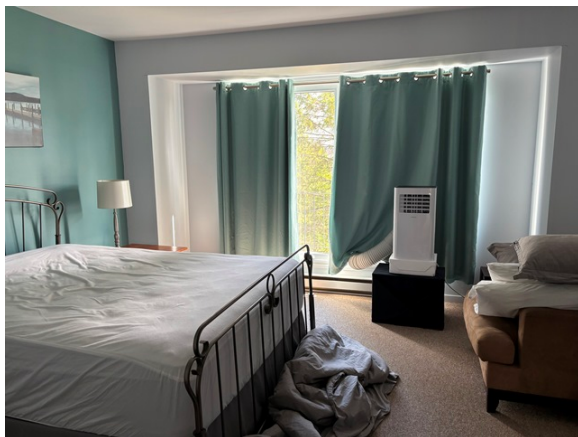
Vestibule d'entrée / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB



Salle d'eau / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB

Photographies du Sujet

Adresse : 82, rue Desjardins, Magog



Chambre / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB



Chambre / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB



Salle de bain-lavage / Unité de 2 CH + 1 ½ SDB



Salle électrique de la partie commune

■ Annexe II

Extrait du règlement de zonage

Usages										
			A	B	C	D	E	F	G	H
Classe d'usages autorisée	H2	Habitation duplex ou triplex	X							
	H3	Habitation multifamiliale		X(a)						
	H6	Établissement de résidence principale	X	X						
	HS3	unité d'habitation accessoire	S	S						
	HS4	Service professionnel et personnel	S	S						
	C1	Vente au détail et service			X(b)					
	C3	Hébergement touristique				X(c)				
Bâtiment principal										
Structure	Isolée		X	X	X	X				
	Jumelée									
	Contiguë									
Norme d'implantation	Marge avant minimale (m)		7,5	7,5	10	10				
	Marge avant secondaire minimale (m)		3,5	3,5	5	5				
	Marge latérale minimale (m)		3	3	5	5				
	Somme des marges latérales (m)		6	6	10	10				
	Marge arrière minimale (m)		5	5	5	5				
Dimensions et architecture	Nombre d'étages minimal/maximal		1/-	1/-	1/-	1/-				
	Hauteur maximale (m)		12	12	12	12				
	% minimal d'occupation du terrain		-	-	-	-				
	% maximal d'occupation du terrain		30	30	30	30				
	Façade minimale (m)		8	10	-	10				
	Surface minimale d'implantation (m²)		48	100	-	100				
Contrainte	Réseau routier supérieur		X	X	X	X				
	Voie ferrée ou gazoduc		-	-	-	-				
Bâtiment accessoire										
% maximal d'occupation du terrain			10	10	10	10				
Superficie et dimensions minimales d'un lot										
Dimensions minimales	Superficie de terrain (m²)		600	1000	1200	5000				
	Largeur	Lot non riverain (m)	15	20	30	30				
		Lot riverain (m)	15	20	30	30				
		Largeur minimale LHE (m)	20	20	30	30				
	Profondeur	Lot non riverain (m)	-	-	30	30				
		Lot riverain (m)	45	45	45	45				
Suite au verso										

Notes

Zone H158

- (a) Un maximum de 12 logements est autorisé.
- (b) Seuls les usages « Activités sportives ou de détente intérieure » avec « service de restauration et vente au détail » comme usages accessoires sont spécifiquement autorisés.
- (c) Un maximum de 10 unités d'hébergement est autorisé
- (d) La pente de toit minimale est de 4:12.

[illegible]

■ Annexe III

Description de la construction originale

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ, PAVILLON _____
Club Azur, Magog

L'article 1070 du Code Civil du Québec prévoit l'obligation pour un Syndicat de tenir à la disposition des copropriétaires, une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives, lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.

Améliorations apportées aux parties privatives

Définition : Travaux réalisés dans une partie privative qui ont pour conséquence d'en faire augmenter la valeur (plus-value). Par exemple, à la suite de l'ajout de matériaux dont la qualité est supérieure aux matériaux incorporés ou prévus lors de la construction originale.

DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION ORIGINALE, en 198__

Les planchers de l'entrée, de la salle d'eau et de bain, devant le foyer ainsi que les contours de bain-douche, sont recouverts de céramique de qualité de base. Le plancher de la cuisine est recouvert de linoleum de qualité de base. Tous les autres planchers sont recouverts de tapis à poils courts de qualité commerciale.

Les armoires de cuisine sont en mélamine et les comptoirs sont plaqués de stratifié. Les poignées sont en plastique.
La hotte de cuisinière est blanche et de type standard.
La robinetterie est standard (chromée), l'évier de cuisine est en acier inoxydable.

Le foyer au bois est standard, de type ambiance.
L'éclairage général et les luminaires sont standards et de type incandescent.

La salle de bain est équipée d'un bain-douche et d'un évier en acier émaillé.
La salle d'eau, si applicable, est équipée d'un évier en acier émaillé.
Les toilettes sont de qualité standard, en porcelaine émaillée.
La robinetterie est chromée et de qualité standard.

Les chambres sont munies d'une garde-robe avec portes coulissantes en stratifié peint.

L'escalier intérieur, si applicable, est fabriqué en planches de particules de bois, recouvert d'un tapis à poils courts de qualité commerciale.
Les rampes et les garde-corps sont en pin.

Les fenêtres sont en bois (int) et vinyle (ext), de type guillotine, à double vitrage.
La porte-patio est à double vitrage avec un cadre en vinyle.
La porte d'entrée est en acier, avec un vitrage double clair, de 60 pouces.

■ Annexe IV

Unité de référence

Description de l'unité de référence	
Description des composantes	
Cuisine	
Armoires et comptoirs :	Mélamine de hauteur standard et comptoirs de stratifié
Plomberie :	Évier double en acier inoxydable et sortie de lave-vaisselle
Robinetterie :	Standard
Hotte :	Standard sous cabinet d'armoire
Dosseret :	Aucun
Chauffage :	Plinthe électrique
Salle de bain	
Vanité :	Mélamine et stratifié
Appareils de plomberie :	Lavabo, toilette et bain-douche encastré en alcôve avec lambris de céramique
Robinetterie :	Standard
Ventilation :	Ventilateur sanitaire
Chauffage :	Plinthe électrique
Salle d'eau	
Vanité :	Mélamine et stratifié
Appareils de plomberie :	Lavabo et toilette
Robinetterie :	Standard
Ventilation :	Ventilateur sanitaire
Chauffage :	Plinthe électrique
Salle de lavage	
Appareils de plomberie :	Commodités de laveuse-sécheuse superposées soit à la salle de bain ou à la chambre
Vestibule	
Chauffage :	Plinthes électriques
Garde-robe :	Simple avec pôle
Salon et salle à manger	
Chauffage :	Plinthes électriques
Foyer :	Bois relié à une cheminée préfabriquée
Escalier :	Fibre de bois pressée recouvert de tapis avec rampe et main courante de bois, si applicable

Description des composantes (suite)			
Chambre principale			
Chauffage :	Plinthe électrique		
Garde-robe :	Double avec pôle		
Chambre(s) secondaire(s)			
Chauffage :	Plinthe électrique		
Garde-robe :	Double avec pôle		
Équipements :	40 gallons électrique Panneau de distribution à disjoncteurs Éclairage et luminaire standard de type incandescent		
Parties communes à usage privatif			
Balcon			
Composantes :	Fibre de verre avec rampe en acier peinte		
Description des pièces	Finis des murs	Finis des plafonds	Finis des planchers
Vestibule d'entrée :	Placoplâtre	Placoplâtre	Céramique
Cuisine :	Placoplâtre	Placoplâtre	Linoleum
Salle à manger :	Placoplâtre	Placoplâtre	Tapis
Salon :	Placoplâtre	Placoplâtre	Tapis
Salle de bain :	Placoplâtre	Placoplâtre	Céramique
Salle d'eau :	Placoplâtre	Placoplâtre	Céramique
Chambres :	Placoplâtre	Placoplâtre	Tapis