



Les Évaluations Bigras et Associés

Évaluateurs agréés

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE VALEUR MARCHANDE ACTUELLE à des fins d'acquisition.

Propriété connue comme étant : Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets,
Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac (Québec)

En date du : 24 juillet 2025

Rapport présenté à : Madame Danielle Coupal, Directrice générale
Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac

Préparé par : Robert Kingsley, Technicien en évaluation

Vérifié et signé par : Sylvain Bigras, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Notre dossier : 59816 A





Les Évaluations Bigras et Associés

Évaluateurs agréés

Terrebonne, le 29 août 2025

Sylvain Bigras, É.A.
Benjamin Bigras, É.A.
Jean-Christophe Bigras, É.A.
Pierre Caron, É.A.
Mélicha Sigouin, É.A.

Madame Danielle Coupal, Directrice générale
Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac
dg@vsl.ca

**OBJET: Rapport d'évaluation immobilière –
Valeur marchande actuelle d'un terrain vacant à des fins d'acquisition.**

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac (Québec)

Notre dossier : 59816 A

Madame,

Pour faire suite à l'entente de service qui nous a été confiée, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande de la propriété immobilière décrite en titre.

Suite à l'inspection et après avoir effectué les recherches et enquêtes nécessaires et avoir analysé toutes les données sur le marché qui sont pertinentes à l'évaluation de cet emplacement, nous sommes d'opinion que la valeur marchande la plus probable de l'immeuble à l'étude, en date du **24 juillet 2025**, s'établit à :

UN MILLION QUATRE CENT CINQ MILLE DOLLARS
1 405 000 \$

Toutes les informations et opinions de valeur contenues dans ce rapport, sont exactes, compte tenu des <<Réserves et hypothèses de base>> y mentionnées.

Nous demeurons à votre disposition pour vous fournir tout renseignement supplémentaire qui pourrait s'avérer utile et nous vous prions, Madame, d'accepter nos salutations distinguées.

LES ÉVALUATIONS BIGRAS ET ASSOCIÉS

2025-10-10
Sylvain Bigras, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Inspecté et préparé par : Robert Kingsley, Technicien en évaluation
info@lesevaluationsbigras.com

Membres de l'Ordre des
évaluateurs agréés
du Québec

Portail de l'immobilier
La Solution d'affaire
depuis 1981

Siège social/Lanaudière
505, rue Fernand-Poitras,
Suite 107
Terrebonne (Québec)
J6Y 1Y5
(450) 420-6555

Mirabel
C.P. 4395
Mirabel (Québec)
J7N 2A7

Laurentides
205, chemin de la Corniche
Piedmont (Québec)
J0R 1K0
(450) 229-6693

www.lesevaluationsbigras.com

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

3 | Page**TABLE DES MATIÈRES**

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE	5
CONDENSÉ DÉCISIONNEL	7
IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ	8
BUT ET FINS DU RAPPORT	8
DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE	8
DATE EFFECTIVE DE L'ÉVALUATION	8
IDENTIFICATION DES DROITS DE LA PROPRIÉTÉ	8
DONNÉES MUNICIPALES	11
SERVICES PUBLICS	11
ZONAGE	11
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	13
SITUATION GÉOGRAPHIQUE	14
CARTE DU SECTEUR	14
DESCRIPTION DU TERRAIN	15
DESCRIPTION DU TERRAIN	16
DESCRIPTION DU TERRAIN	17
DESCRIPTION DU TERRAIN	18
PLAN DU LOT	18
PLAN DU LOT	18
PHOTOGRAPHIES DU SUJET	19
L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE	23
MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION	24
MÉTHODE DE COMPARAISON	26
TABLEAU DES VENTES COMPARABLES	27
ANALYSE DES VENTES COMPARABLES	29
ANALYSE DES VENTES COMPARABLES	30
ANALYSE DES VENTES COMPARABLES	31
ANALYSE DES VENTES COMPARABLES	32
LOCALISATION DES VENTES COMPARABLES	33
CORRÉLATION	36
CONCLUSION ET ATTESTATION	37



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

4 | Page

ANNEXES

- 1- NOTES REPORTÉES
- 2- QUALIFICATION DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ
- 3- SERVITUDE DE PASSAGE
- 4- RCI # 351
- 5- AVIS DE PRÉEMPTION



RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

1. C'est à la demande de **Madame Danielle Coupal, Directrice générale de la Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac**, que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation pour le but et les fins qui y sont précisés.
2. Ce rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que celles indiquées à défaut de quoi le client sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport.
3. Dans l'éventualité où le présent rapport a été préparé dans le cadre d'un mandat provenant d'un prêteur hypothécaire (qu'il soit reçu directement ou via un intermédiaire) les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire qui en est le destinataire et qui est mon client.
4. Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été recueillies.
5. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client.
6. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale.
7. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.
8. La date de l'évaluation apparaissant à ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification à la valeur.
9. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification mais sont présumées exactes, à savoir:
 - i. que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
 - ii. que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - iii. que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
 - iv. qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
10. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

6 | Page

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

11. 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 source de contamination. Il faut savoir que la contamination de la propriété évaluée ou de son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort mais de celui de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
12. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé à ce rapport en présumant que l'utilisation actuelle qui en est faite est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la santé, de la sécurité, du zonage, de la construction, etc. Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.
13. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
14. 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.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

7 | Page

CONDENSÉ DÉCISIONNEL

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ :	Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac (Québec)
PROPRIÉTAIRE :	TEAM INVESTMENT CORP
DATE EFFECTIVE DE L'ÉVALUATION :	24 juillet 2025
BUT ET FIN DE L'ÉVALUATION :	Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition pour l'ensemble des droits du propriétaire.
CADASTRE :	Numéro (s) de lot (s): Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec <u>Circonscription foncière</u> : Vaudreuil
SUPERFICIE :	90 884.6 m ²
DESCRIPTION SOMMAIRE :	Deux terrains enclavés à vocation résidentielle situés à la limite est du territoire de la Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac. <u>Zonage</u> : RA-10
L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE :	Résidentiel unifamilial
RÉSULTAT D'ANALYSE :	Méthode de comparaison : 1 405 000 \$



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

8 | Page

INTRODUCTION

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

L'immeuble est connu et désigné comme étant les lots 1676802 et 2580981, cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

BUT ET FINS DU RAPPORT

Le but du présent rapport est d'estimer la valeur marchande la plus probable, telle que définie ici-bas, de la propriété à l'étude, et ce, à des fins d'acquisition.

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.

DATE EFFECTIVE DE L'ÉVALUATION

Les forces sociales, économiques, politiques et physiques étant en constantes mutations, peuvent en conséquence modifier rapidement la valeur marchande d'une propriété.

Date d'inspection : 24 juillet 2025
Date de l'évaluation : 24 juillet 2025

Inspecté par : Robert Kingsley, Technicien en évaluation

IDENTIFICATION DES DROITS DE LA PROPRIÉTÉ

La présente expertise porte sur l'ensemble des droits du propriétaire dans l'immeuble à évaluer, soit l'usus (droit d'usage), l'abusus (droit de disposer) et le fructus (droit de percevoir des loyers). La présente étude est faite avec la présomption que le titre est libre de tout lien hypothécaire ou autre.

L'immeuble a été acquis en plus grande étendue par TEAM INVESTMENT CORP le 25 mars 1959 et publicisé sous l'inscription 84 750. Le prix payé était de 26 621.60 \$



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

9 | Page

INTRODUCTION**TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Les lots 1676802 et 2580981 n'ont fait l'objet d'aucune transaction au courant des dernières années. Voici un extrait de l'index des immeubles pour chacun des lots à l'étude :

Lot 1 676 802**Index des immeubles**

Circonscription foncière : Vaudreuil		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits :	2025-08-01 16:00
Lot :	1 676 802	Radiations :	2025-05-23 09:48
Date d'établissement :	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :	Liste des plans		
Concordance :			

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-05-20						
2004-07-13	11 525 127	Servitude	Cédant	Farand, Sylvain Farand, Daniel			
			Cessionnaire	Team Investment Corporation			
2024-05-10	28 684 728	Avis d'assujettissement au droit de préemption	Municipalité	MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC			
			Propriétaire	TEAM INVESTMENT CORPORATION INC.			

Lot 2 580 981**Index des immeubles**

Circonscription foncière : Vaudreuil		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits :	2025-08-01 16:00
Lot :	2 580 981	Radiations :	2025-05-23 09:48
Date d'établissement :	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :	Liste des plans		
Concordance :			

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2003-05-20						
2024-05-14	28 689 902	Avis d'assujettissement au droit de préemption	Municipalité	MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC			
			Propriétaire	TEAM INVESTMENT CORPORATION INC.			



INTRODUCTION

SERVITUDES

Le lot 1 676 802 bénéficie d'une servitude de passage à pied et en véhicule de toute nature sur le lot 2 580 982 (maintenant lot 3 231 113). Cette servitude prévoit l'installation des infrastructures sur le fonds servant, et ce aux frais du fonds dominant, soit le lot 1 676 802 qui fait partie de notre étude.

EXTRAIT

CONDITIONS

8. Si le cédant procède au développement de son terrain, il devra installer les infrastructures requises sur le maximum de longueur possible d'abord sur le fonds servant avant d'ouvrir toute autre rue sur l'immeuble et une fois le maximum atteint le cédant pourra développer d'autres rues dans son projet. Si le cédant n'installe pas lesdites infrastructures, alors le cessionnaire aura le droit et la permission de les installer lui-même à ses frais sur le fonds servant.

Acte de vente complet fourni en annexe

Depuis le 10 mai 2024, les deux lots à l'étude sont assujettis à un droit de préemption de la part de la Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac.

Les terrains à l'étude sont aussi soumis aux servitudes d'utilité publique (Bell, Hydro-Québec, etc.). Étant donné qu'aucune description technique et/ou recherche de titre ne nous fût transmise, nous ne pouvons statuer si le terrain sous étude est grevé d'autres servitudes.

DONNÉES MUNICIPALES

Propriétaire de l'immeuble	TEAM INVESTMENT CORP	
Municipalité	Vaudreuil-sur-le-Lac	
Désignation légale	Lots 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec	
Aire du terrain	90 884.6 m ²	
Évaluation municipale 2021	Terrain :	601 800 \$
Rôle	2025-2026-2027	
Proportion médiane	100 %	
Infrastructures disponibles	Aqueduc, égout (secteur)	
Matricule(s)	6331-55-4435	
Date du marché	1 ^{er} juillet 2023	

SERVICES PUBLICS

Lors de notre visite, les principaux services municipaux et publics tels que l'électricité et les services de télécommunication / câblodistribution étaient installés dans le secteur.

Les services d'aqueduc et d'égout desservent le secteur.

De plus, la Municipalité et/ou une entreprise mandatée à cet effet, assure la cueillette des ordures, la protection incendie et la sécurité publique.

ZONAGE

Selon les informations obtenues auprès des données offertes par la Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac, l'emplacement sous étude fait partie de la zone « RA-10 », laquelle permet entre autres les usages suivants : Résidentiel unifamilial et certains usages publics. Vous trouverez en page suivante la grille d'usages et normes de la zone régissant les lots à l'étude.

Il est à noter également que le règlement de contrôle intérimaire # 351 empêche pour le moment tout projet de lotissement ou de développement.

200 Interdictions

À l'intérieur de l'aire d'application identifiée à l'annexe « A » du présent règlement sont interdits :

- a) Toute opération cadastrale et tout morcellement de lots fait par aliénation;
- b) Toute nouvelle utilisation du sol;
- c) Toute nouvelle construction;
- d) Toute coupe d'arbres.
- e) Tous travaux de déblai et de remblai.

La totalité du règlement 351 est incluse en annexe



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

12 | Page

DONNÉES MUNICIPALES

Notons également que les lots à l'étude sont situés dans un secteur touché par un nouveau cadre réglementaire émanant de la CMM et de la MRC.

Règlement de contrôle intérimaire de la communauté métropolitaine de Montréal numéro 2022-96 concernant les milieux naturels. Selon l'article 2.2 de ce règlement, il est interdit d'ériger ou permettre que soit érigée une construction ou de réaliser ou permettre que soient réalisés un ouvrage, des travaux ou toute activité sur ces lots.

De plus, depuis le 9 juin 2025, le nouveau PMAD (Plan métropolitain d'aménagement et de développement) de la CMM prolonge le statut de conservation pour ce terrain.

Le but de la présente évaluation est d'estimer la valeur marchande des lots à l'étude à des fins d'acquisition par la Municipalité. Cette volonté d'acquérir cette propriété découle des orientations imposées par les règlements précités. Ces règlements font notamment en sorte d'interdire tout ouvrage et constructions sur le territoire visé ce qui enlève toutes possibilités de rentabilité pour les lots à l'étude.

Dans un tel contexte et compte tenu du but visé par notre évaluation, la valeur estimée ne peut être influencée par la procédure qui initie la volonté d'acquérir ces lots. Notre évaluation sera donc effectuée en fonction de la réglementation municipale en vigueur et des contraintes naturelles affectant la propriété à l'étude.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

13 | Page**DONNÉES MUNICIPALES****Vaudreuil-sur-le-Lac- Grille des usages et normes- Annexe C du règlement de zonage n° 300**

	Zone	Vocation	RA	RA	RA	IA
	Secteur		9	10	11	12
Usages permis	RÉSIDENTIEL	R				
	1) Unifamilial		*	*	*	
	2) Bifamilial					
	COMMERCIAL	C				
	1) Commerce de détail					
	2). Bureaux administratifs et professionnels					*
	3) Services financiers					
	4) Services personnels					
	INDUSTRIEL	I				
	1) Prestige					*
	PUBLIC	P				
	1) Public A					
	2) Public B		*	*	*	*
	RÉCRÉATIF	REC				
	CONSERVATION	CONS				
	TRANSPORT	TR				
	Usages spécifiques	interdit				
		permis				
	Applications spécifiques					Art. 514, 540 et 546
Terrain	Superficie (m²)	Min.	880	2554	1393	8000
	Profondeur (m)	Min.	30	45	38	100
	Frontage (m)	Min.	22	30	25	80
Bâtiment principal	Hauteur (en étages)	Min.	1½	1½	1½	1
		Max.	2	2½	2	3
	Hauteur (m)	Max.	11	13	11	15
	Superficie du bâtiment (m²)	Min.	83	110	97	150
	Superficie de plancher habitable (m²)	Min.	111	148	130	500
Structure du bâtiment principal	Largeur (m)	Min.	9	12	11	9
	Isolée		*	*	*	*
	jumelée					
	Contiguë					
Marges	Avant (m)	Min.	7,6	15,0	9,0	15,0
	Latérale (m)	Min.	2,0	6,0	3,0	6,0
	Total des deux latérales (m)	Min.	4,0	12,0	6,0	12,0
	Arrière (m)	Min.	9,0	15,0	12,0	50,0
Rapports	Logement/bâtiment	Max.	1,0	1,0	1,0	
	Rapport espace bâti/terrain		0,30	0,20	0,30	0,45
	Bande de protection riveraine					
	Zone inondable					
	Zone assujettie à un PIIA ou PAE			*	*	*
Amendement						
Notes						



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ENVIRONNEMENT

Vaudreuil-sur-le-Lac est une petite ville de la province de Québec, située dans la municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges. Elle se trouve sur la rive droite du lac des Deux Montagnes, à l'ouest de l'île de Montréal.

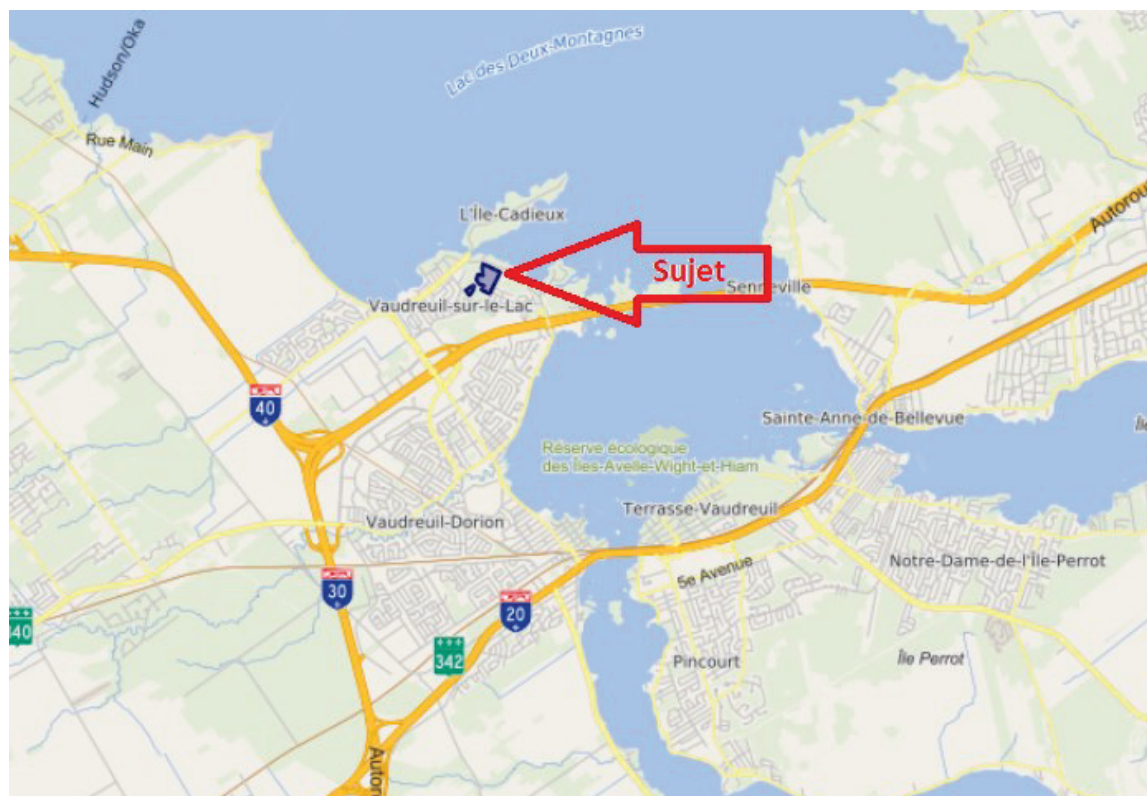
La ville est caractérisée par son emplacement riverain sur le lac des Deux Montagnes. Son territoire est relativement petit et principalement résidentiel, avec un accès au lac pour ses résidents. La Proximité avec l'autoroute 40 et la ville de Vaudreuil-Dorion la rend facilement accessible.

Selon le recensement de 2021 de Statistique Canada, la ville avait une population de 1 342 habitants. La population est assez stable et a connu une légère croissance au fil des ans. En termes de composition, la ville a une population relativement plus âgée que la moyenne québécoise, avec un nombre significatif de résidents retraités. Le revenu moyen des ménages est aussi généralement plus élevé que la moyenne provinciale. Le français est la langue principalement parlée.

Le terrain à l'étude est situé au cœur de la municipalité. Le secteur immédiat est exclusivement résidentiel. La forêt dans laquelle se trouvent les deux lots à l'étude est entourée par le développement urbain. Notons de plus qu'une section est bordée par une carrière désaffectée.

Le type de bâtiment observé sur le territoire est majoritairement résidentiel. L'utilisation commerciale et industrielle est marginale.

CARTE DU SECTEUR



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

15 | Page

DESCRIPTION DU TERRAIN

LOT 1 676 802

Superficie : 81 674.8 m²

Le lot 1 676 802 constitue l'essentiel de la superficie à l'étude. Ce lot de forme irrégulière ne fait front à aucune voie publique ou privée. Il est donc enclavé. Sa ligne nord-est adossée à onze terrains bâtis ayant front sur la rue des Ormes. Un peu plus à l'ouest, le terrain étudié est adjacent au lot 1 676 816, lequel est vacant et susceptible de donner accès à la voie publique. Ce lot a été acquis en 2022 par Les Constructions Jérémie Farand Inc. au prix de 400 000 \$. Les intentions de l'acheteur nous sont inconnues.

La portion nord du lot 1 676 802 vers l'ouest est adjacente à une ancienne carrière dont les activités ont cessé depuis plusieurs années. Il s'agit aujourd'hui d'un espace boisé incluant un plan d'eau. Cette propriété est privée et fait partie du territoire de Vaudreuil-Dorion. Plus au sud, le lot étudié est adjacent à huit terrains construits ayant front sur la rue de Bordeaux. Aucun accès possible à cet endroit.

Les autres tenants et aboutissants du lot sont adjacents au lot 3 231 113, lequel a été acquis par la Ville le 17 avril 2025 et ce, à des fins de conservation. Une servitude à cet effet a été établie en faveur de Conservation Nature Québec. Celle-ci interdit toutes constructions ou activités non propice à la conservation. La servitude de passage dont notre sujet bénéficie prend sa source sur la rue Besner et traverse le lot 3 231 113. Cette servitude a été établie avant la servitude de conservation et a ainsi préséance sur cette dernière. Il s'agit donc actuellement de la seule possibilité pour le lot à l'étude d'être désenclavée. Cette avenue nécessite l'approbation d'un plan de développement de la part de la ville ainsi que de l'autorisation de construire une rue sur le lot 3 231 113.

LOT 2 580 981

Superficie : 9 209.8 m²

Le lot 2 580 981 également évalué, se retrouve du côté opposé au lot 3 231 113 appartenant à la ville. Il est adjacent à deux lots vacants ayant front sur la rue des Aubépines. Puisque ces terrains sont détenus par différents propriétaires, le lot à l'étude est enclavé. Selon l'acte de servitude 11 525 127, il ne bénéficie d'aucun droit de passage. Il est donc non constructible.



DESCRIPTION DU TERRAIN

TOPOGRAPHIE

La topographie des deux lots est relativement plane, bien qu'irrégulière à certains endroits.

ÉTAT DU SOL

Selon les informations obtenues par le service d'urbanisme de la ville de Vaudreuil-sur-le-Lac, on retrouve plusieurs zones humides sur le terrain à l'étude, ce qui limite considérablement la superficie constructible. Seule une étude par un biologiste pourrait déterminer avec précision les limites de cette zone. Selon nos calculs, une superficie approximative de 40 000 m² en serait affectée.



CONDITION DU SOL

Aucun problème structural laissant croire à une déficience du sol ne nous est apparu lors de notre visite, de sorte que nous n'avons aucune raison de soupçonner une condition du sol inadéquate.

DANGER ET CONTAMINATION

Aucune étude de contamination n'a été mise à notre disposition et nous avons présumé qu'aucune contamination n'existe. Pendant la visite physique de la propriété et de son voisinage, nous n'avons remarqué aucun danger pouvant porter préjudice à la propriété ou à sa valeur.

Le lecteur est avisé qu'il peut être nécessaire d'avoir recours à d'autres experts pour enquêter sur les questions de nature technique puisqu'il est hors de portée de ce travail de garantir la validité des commentaires fournis ci-haut.

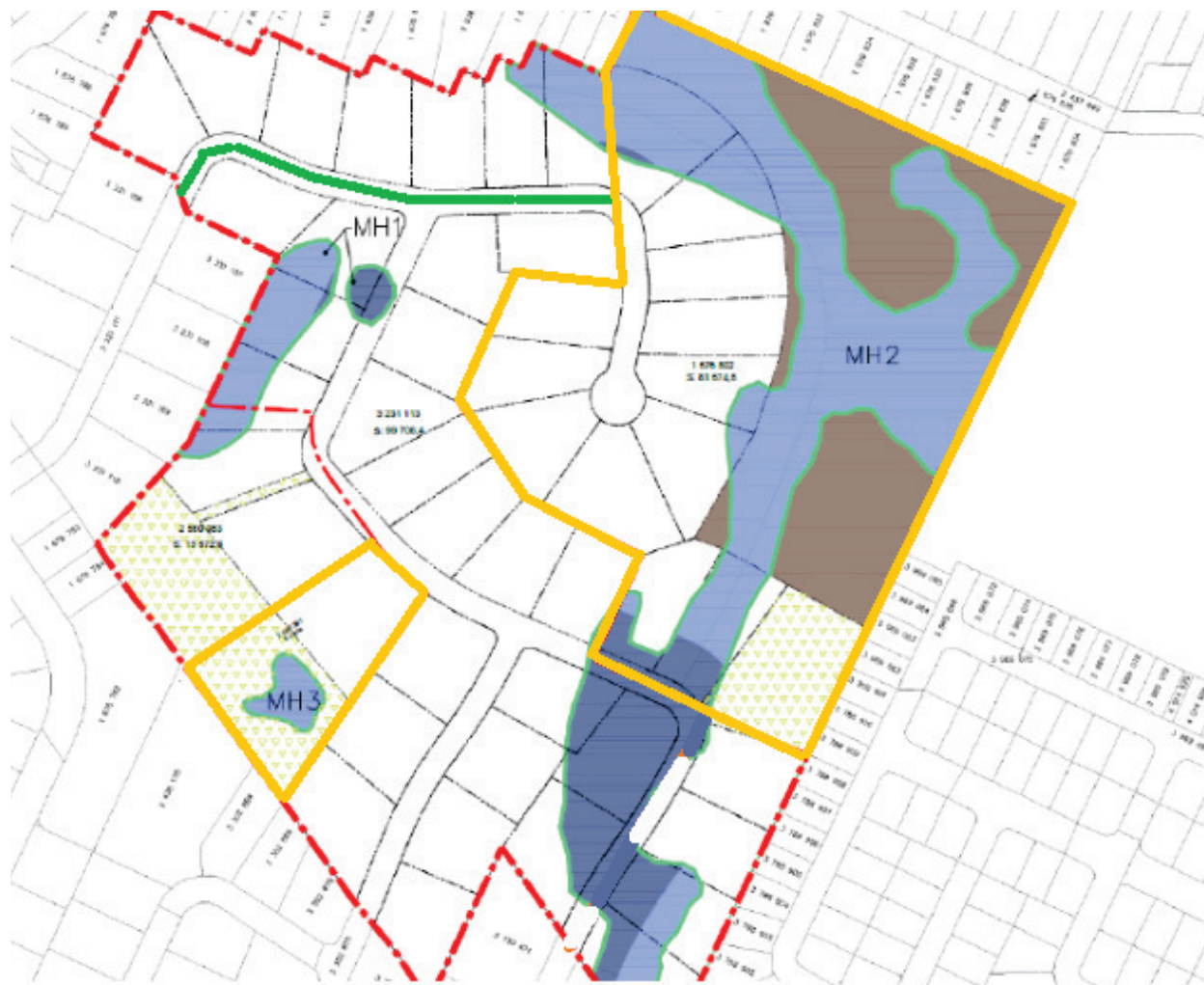
ZONE INONDABLE

Les lots à l'étude ne sont pas identifiés comme étant dans une zone à risque d'inondation.

DESCRIPTION DU TERRAIN

INFRASTRUCTURES

Il est important de mentionner qu'aucune infrastructure (rue, aqueduc, égout, etc.) ne communique directement avec les lots à l'étude. Tel que mentionné plus haut, il serait possible par un promoteur de profiter de la servitude de passage afin d'y aménager les infrastructures nécessaires au développement immobilier. Cette possibilité est ici illustrée à partir d'un plan de développement qui nous a été fourni. Il est à noter qu'il ne s'agit que d'une illustration des possibilités de développement puisque plusieurs paramètres ont changé depuis la conception de ce plan.



Lots à l'étude



Accès par la servitude existante

Par superposition de cette carte et des outils de mesure disponibles, nous estimons une distance de **267 mètres linéaires** entre les infrastructures existantes et la limite du lot 1 676 802. Cette distance sera retenue dans nos conclusions pour l'estimation des frais pour infrastructure nécessaire pour accéder au lot 1 676 802.

BUT ET FINS DU RAPPORT

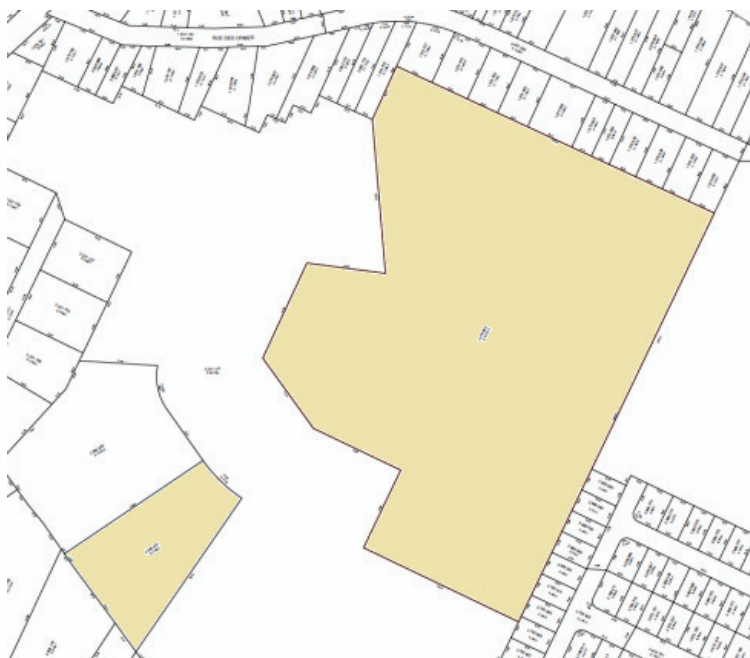
Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

18 | Page

DESCRIPTION DU TERRAIN**PLAN DU LOT - Cadastre du Québec****IMAGE SATELLITE - Cartographie- CPTAQ**

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

19 | Page

PHOTOGRAPHIES DU SUJET

Secteur

Rue de Bordeaux



Secteur

Rue des Tilleuls



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

20 | Page

PHOTOGRAPHIES DU SUJET

Lot 1 676 802



Lot 1 676 802



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

21 | Page

PHOTOGRAPHIES DU SUJET

Lot 1 676 802



Lot 1 676 802
Milieu humide



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

22 | Page

PHOTOGRAPHIES DU SUJET

Lot 2 580 981



Lot 2 580 981
Milieu humide



L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

Toute la notion de valeur repose sur un principe fondamental : l'utilité. La valeur d'un objet quelconque dépend, en effet, de sa capacité à procurer à son propriétaire une certaine forme d'avantage ou de jouissance.

Il est dans la nature de l'homme de toujours rechercher l'utilité maximale d'un produit afin d'en tirer le plus grand nombre possible d'avantages. Cette tendance bien naturelle a donné naissance au principe d'utilisation optimale, c'est-à-dire l'utilisation la plus rentable qui puisse être.

Omettre de déterminer l'usage le meilleur et le plus profitable d'un bien dans le processus d'évaluation rend caduque l'estimation de la valeur de celui-ci.

De façon plus théorique, l'usage le meilleur et le plus profitable se définit comme étant :

« L'utilisation raisonnable et probable qui permettra de soutenir la valeur actuelle la plus élevée, telle qu'elle est définie, à compter de la date effective d'évaluation, ou encore, l'utilisation qui parmi un choix d'utilisations probables et légales, se révèle possible sur le plan physique, étayée de façon appropriée, réalisable sur le plan financier et confère au terrain sa valeur la plus élevée. »

« Pour atteindre l'usage le meilleur et le plus profitable, il faut que les trois premiers facteurs de production (travail, organisation, capital) décident de l'emploi le plus profitable que l'on puisse faire du dernier facteur, la matière première, en conformité avec les lois et règlements et pendant la période la plus longue où durera le meilleur emploi. »

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;
- Enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable.

Considérant l'usage permis pour l'emplacement de la propriété à l'étude et à la lumière des informations recueillies et suite à la visite du secteur ainsi que l'analyse de différents facteurs (légaux, physiques, faisabilité financière et économique), nous concluons qu'en date du **24 juillet 2025** (*inspection des lieux*), l'usage le meilleur et le plus profitable de la propriété à l'étude est de type résidentiel unifamilial. Notons que les intentions de la part de la ville pour la création d'une zone de conservation pour ce secteur ne peuvent être prises en compte dans le cadre de notre évaluation. Les lots à l'étude doivent donc être évalués selon les usages prescrits au règlement pour la zone visée et ce en tenant compte des contraintes naturelles et d'accessibilité au moment de l'évaluation.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Afin d'estimer la valeur marchande du sujet, nous devons considérer les quatre (4) moyens d'évaluer un terrain qui sont généralement reconnus par la profession.

1) LA MÉTHODE D'ALLOCATION

Cette méthode consiste à soustraire du prix de vente, la valeur des bâtiments et des améliorations des immeubles. Le résultat constitue une indication de la valeur probable de l'emplacement de chaque immeuble comparable.

Cette méthode s'avère difficile d'application et est très coûteuse. Elle ne sera généralement retenue qu'en cas d'absence de marché de terrains vacants.

2) LA MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUAIRE AU TERRAIN

Cette méthode est utile dans les secteurs à forte densité d'occupation où on ne peut analyser des ventes comparables de terrains vacants. Cette méthode repose sur le principe de surplus de productivité. En clair, cela signifie qu'une fois que les trois agents de production suivants: la main-d'œuvre, les frais d'exploitation et les exigences du capital ont été payés, on capitalise au taux approprié le revenu résiduaire attribuable au terrain, conformément au principe de surplus de productivité. Le résultat de cette opération donne une indication de la valeur marchande du terrain.

3) LA MÉTHODE DE COMPARAISON

Lorsqu'il est possible de tirer suffisamment de données pertinentes, nous croyons que la méthode de comparaison représente la meilleure façon d'estimer la valeur d'un terrain. Cette méthode, qui vise essentiellement à estimer un prix de vente réaliste compte tenu du prix de vente d'une propriété de même type, repose fondamentalement sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques.

Ceci a pour but de se placer dans la position d'un acheteur ou d'un vendeur type qui scrute le marché à la recherche de renseignements pertinents lui permettant d'obtenir le meilleur prix. Il importe donc de tenir compte des dissemblances entre les immeubles que l'on est amené à comparer et le sujet afin de réduire l'importance des ajustements possibles. Les ventes sont rajustées de façon à atteindre le plus haut degré de similitude. L'unité de comparaison utilisée est le prix de vente au mètre carré.

4) LA MÉTHODE DE LOTISSEMENT

Cette méthode d'évaluation de l'emplacement est surtout utilisée pour des emplacements vacants de grande surface se prêtant à une utilisation urbaine. Elle consiste à projeter une subdivision hypothétique de lots sur l'emplacement. On évalue le prix de vente brut de tous les lots puis on soustrait les coûts d'aménagement. On doit aussi déduire le profit normal du développeur et le solde représente la valeur de l'emplacement en supposant un délai raisonnable de mise en marché des lots disponibles. Compte tenu de la période de liquidation des lots, on doit actualiser les revenus nets projetés afin d'obtenir le prix probable que paierait le développeur pour le terrain visé en fonction de ses possibilités d'aménagement.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

4) LA MÉTHODE DE LOTISSEMENT (suite)

Nous énumérons brièvement les principales règles à suivre :

- Déterminer le ou les types probables d'utilisation;
- Déterminer le moment où le projet d'aménagement sera réalisé;
- Déterminer la densité d'occupation;
- Estimer par comparaison la valeur de l'emplacement aménagé;
- Estimer le prix de vente brut de tous les lots;
- Estimer les coûts de subdivision, des travaux de génie et les subventions municipales;
- Estimer les coûts de mise en marché et les frais généraux;
- Déduire du prix de vente brut les coûts directs et indirects;
- Prévoir un profit convenable pour l'entrepreneur;
- Escompter la valeur nette future des lots de manière à obtenir la valeur actuelle du terrain;
- Cette valeur actuelle représente la valeur brute du terrain non aménagée.

Afin d'estimer la valeur marchande du terrain à l'étude, la méthode de COMPARAISON sera retenue à la présente évaluation. Cette méthode sera retenue pour conclure la valeur marchande du terrain.

L'unité de comparaison utilisée est le prix de vente au mètre carré. Ce taux sera obtenu à partir de l'analyse d'un échantillon de transactions impliquant un terrain représentant le plus adéquatement possible l'immeuble à évaluer.

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

26 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON

ESTIMATION DU TAUX UNITAIRE

Suite à nos recherches au bureau de la publicité des droits (Registre foncier du Québec en ligne) et par le biais du réseau MLS®, il nous fut possible de relever des transactions relativement à l'indication de la valeur des terrains vacants situés dans le secteur à l'étude. Seules des transactions ayant des caractéristiques similaires à celles du sujet ont été retenues.

Il est important de vous souligner qu'un certain nombre de transactions retracées n'a pas été considéré pour les fins de la présente analyse, en raison des caractéristiques suivantes :

- a. Le prix de vente déclaré est de 1,00 \$.
- b. Il y a existence d'un lien de parenté entre les parties en cause.

Vous remarquerez, au contenu du tableau des ventes (à la page suivante), une sélection de transactions de terrains vagues transigées entre 2022 et 2025 pouvant nous donner une certaine indication de la valeur du terrain, et ce, tout en tenant compte des services offerts et des différents ajustements à effectuer pour en arriver à une conclusion de valeur.

Comme vous pourrez le constater, nous avons jugé bon de retenir des ventes de terrains vagues situés dans des secteurs à l'intérieur de périmètres urbains.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.

En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec

Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

27 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**TABLEAU DES VENTES COMPARABLES**

#	Date	No Enreg.	Vendeur	Acheteur	No. de lot Cad. Québec	Prix de vente	Superficie m ²	Taux unitaire (\$/ m ²)	Localisation
1	31/03/23	27 937 986	Developpements Vaudrelac Inc.	3476847 Canada Inc.	1676507	4 886 438 \$	65 892,1	74,16 \$	Rue Dumberry Vaudreuil-Lac
2	17/04/25	29 378 508	Planimax DSF Inc.	Munic. Vaudreuil sur le Lac	2580983/3231113	3 219 300 \$	113 292,5	28,42 \$	Rue des Arbrisseaux Vaudreuil-Lac
3	12/04/22	27 154 835	Centre Dentaire Ormstown Inc.	La Municipalite De Saint-Zotique	6037075/6037078/ 6494626	2 638 297 \$	76 477,3	34,50 \$	20 ieme rue St-Zotique
4	25/09/23	28 294 930	Les Entreprises Marjobel Inc.	Developpements Avcaf Inc.	6031617/6031619	3 449 250 \$	167 104,1	20,64 \$	16 ave St-Zotique
5	20/07/22	27 440 248	Succession Walter Harper	Societe En Commandite Diamond Trust Minibel	4173495/4173496/ 4173497/4173498/ 4173499/4185918	4 393 386 \$	92 203,2	47,65 \$	Rue Adrien Rouleau Les Côteaux
6	20/04/22	27 173 014	9176-0710 Quebec Inc.	Developpement Immobilier Michel Pitre Inc.	6453004	1 264 725 \$	22 952,1	55,10 \$	boul de Léry Léry
7	28/11/24	29 114 043	Renald Bourbonnais	Groupe Colas Quebec Inc.	1687872	4 300 000 \$	147 689,9	29,12 \$	Rue Loiselle Côteau du Lac
8	19/10/23	28 341 034	9134-1362 Quebec Inc.	Communaute Metropolitaine De Montreal	6105606/6105614	1 293 469 \$	127 521,2	10,14 \$	ave Bourdon Châteauguay
SUJET	--	--	--	--	1676802/2580981	--	90 884.6	--	Rue des Rigolets Vaudreuil-Lac



MÉTHODE DE COMPARAISON

SÉLECTION DES VENTES RETENUES

Suite à nos recherches, nous avons identifié 8 ventes s'étant transigées entre 2022 et 2025 qui présentent des caractéristiques pertinentes de près ou de loin à l'analyse actuelle. Chacune d'entre elles a été analysée d'une façon individuelle afin de retenir les éléments les plus valables, et ce, en fonction des principaux critères de sélection.

Suite à cette analyse, les ventes # 1, 5, 6 et 8 ont été rejetées pour les raisons suivantes ;

Vente #1 : Malgré sa proximité avec notre sujet, cette transaction implique un terrain situé dans une zone industrielle. Les usages qui y sont permis permettent une trop forte rentabilité pour être comparée à notre sujet.

Vente # 5 : Cette transaction implique un ensemble de six lots. Quatre de ceux-ci sont situés en bordure de la route 338 et sont ainsi prêts à construire. Cette rentabilité à court terme est difficilement comparable à notre sujet.

Vente # 6 : Une portion du lot vendu est située en zone commerciale. Les usages qui y sont permis permettent une trop forte rentabilité pour être comparée à notre sujet.

Vente # 8 : Le règlement de lotissement pour ce secteur exige une superficie minimale de 20 000 m² pour les nouveaux terrains. Cette contrainte est difficilement quantifiable par des ajustements.

Considérant la situation du sujet accessible par une servitude de passage avec droit d'y construire des infrastructures et la présence d'une zone humide, nous avons retenu plus particulièrement les ventes 2, 3, 4 et 7. une fiche détaillée pour chacune d'elles est présentée aux pages suivantes.

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

29 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**DESCRIPTION DES VENTES COMPARABLES**

Vente 2	
Image satellite	Milieux humides
	
Description	
Cette propriété est composée de deux lots adjacents accessibles par les rues Besner et des Tilleuls de la ville de Vaudreuil-sur-le-Lac. Le site est adjacent à notre sujet et a été acquis par la Ville pour des fins de conservation. Le terrain est essentiellement plat. Un milieu humide occupe environ 13 000 m², ce qui représente 11% de sa superficie totale. Le voisinage immédiat est essentiellement développé par l'usage résidentiel unifamilial et il est occupé par des constructions de bonne qualité. Servitudes : Passage en faveur du lot 1 676 802 faisant l'objet de la présente étude. Zone RA-10 permettant l'habitation unifamiliale.	

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

30 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**DESCRIPTION DES VENTES COMPARABLES**

Vente 3	
Image satellite	Milieux humides
	
Description	
Cette propriété est composée de trois lots séparés par des cadastres de rues qui n'ont pas encore été réalisées. Les lots sont accessibles à quatre endroits, soit par la rue Raymond-Vernier, la 18^e Rue et la 20^e Rue. Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre urbanisé de la ville de Saint-Zotique. Le voisinage immédiat est essentiellement développé par l'usage résidentiel unifamilial et il est occupé par des constructions de bonne qualité. Le terrain est essentiellement plat. Un milieu humide occupe environ 43 000 m², ce qui représente 56% de sa superficie totale. Servitudes : Aucune Zones 267 HB et 270 HA permettant l'habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale. Zone de réserve par la municipalité.	

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

31 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**DESCRIPTION DES VENTES COMPARABLES**

Vente 4	
Image satellite	Milieux humides
	
Description	
Propriété formée de deux lots séparés par des cadastres de rues qui n'ont pas encore été réalisées. Le site est accessible par la 16^e Avenue de la ville de Saint-Zotique. Le voisinage immédiat est essentiellement développé par l'usage résidentiel unifamilial et il est occupé par des constructions de bonne qualité. Le terrain est essentiellement plat. Un milieu humide occupe environ 33 000 m², ce qui représente 20% de sa superficie totale. Servitudes : Aucune Zones 265 HB et 266 HB permettant l'habitation bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale.	

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

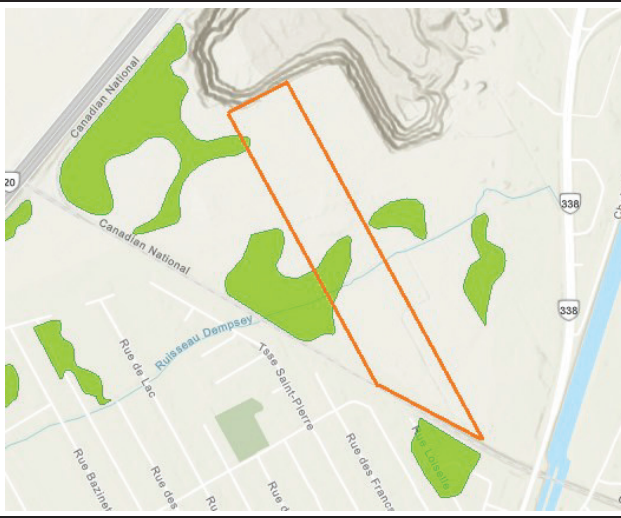
IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

32 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**DESCRIPTION DES VENTES COMPARABLES**

Vente 7	
Image satellite	Milieux humides
	
Description	
Terrain formé d'un seul lot situé près de la rue Loisel de la municipalité de Les Côteaux. Ce terrain est dans les faits enclavé puisqu'une voie ferrée doit être traversée afin d'y accéder. Le site est essentiellement plat. Un milieu humide occupe environ 9 000 m² de superficie. Une ligne de transport électrique à haute tension traverse le site dans sa portion nord. Cette emprise occupe une superficie d'environ 13 000 m². Ces deux affectations représentent 14% de la superficie totale. Servitudes : Maintien ligne souterraine de télécommunication; Maintien de lignes électriques; Deux servitudes de passage. Zones H-203 et H-205 permettant l'habitation unifamiliale et multifamiliale.	

BUT ET FINS DU RAPPORT

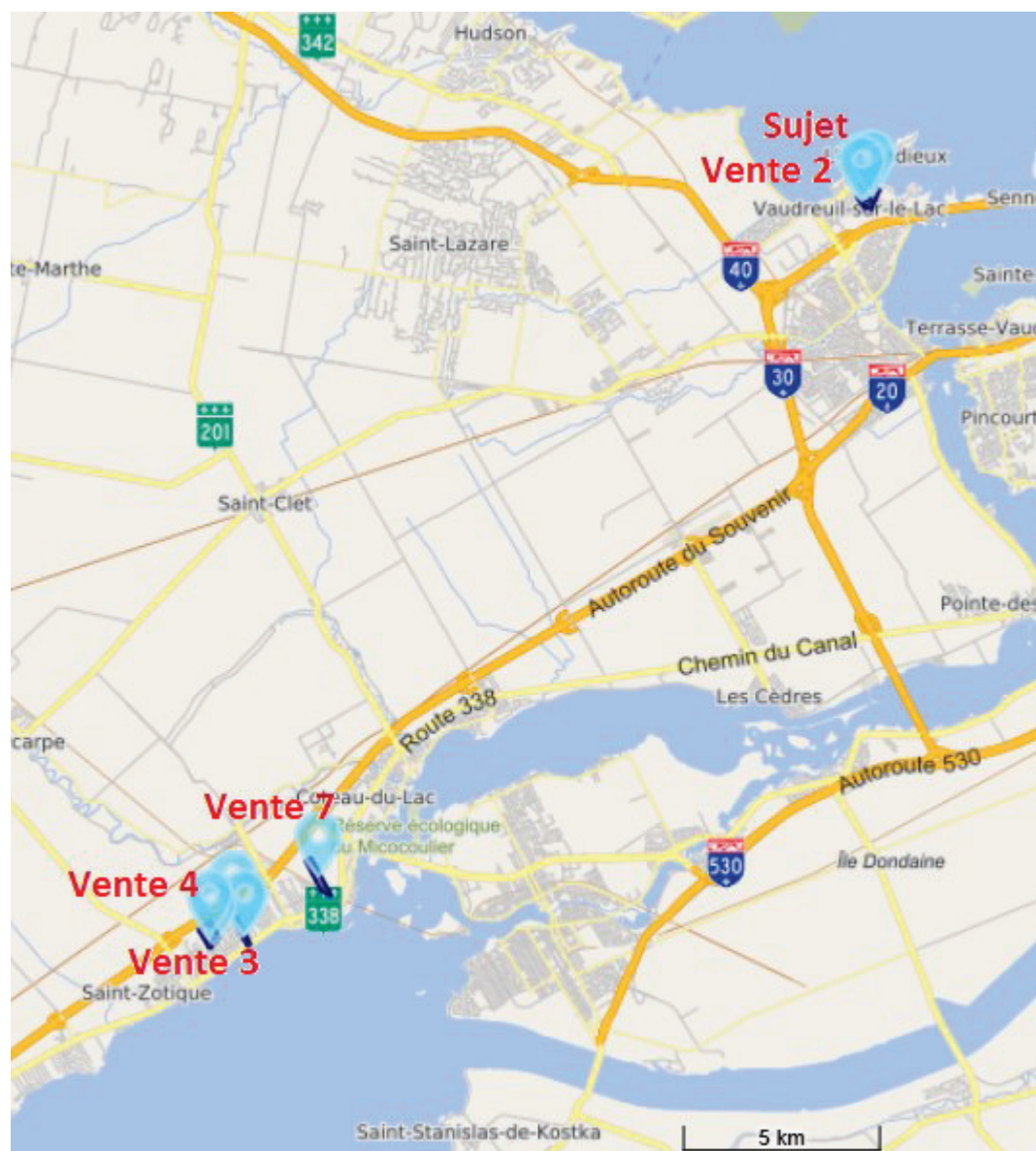
Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

33 | Page

MÉTHODE DE COMPARAISON**LOCALISATION DES VENTES COMPARABLES**

MÉTHODE DE COMPARAISON

AJUSTEMENTS

Afin de refléter les dissemblances physiques qui existent entre le sujet et les ventes comparables des redressements physiques au mètre carré ont été apportés, dont les suivants :

L'ajustement de temps sera appliqué de la façon suivante : 5.0 % / année. Ce calcul prend en considération l'augmentation des valeurs dans le temps par rapport à la date de vente des comparables versus la date d'évaluation.

Lorsque la différence de superficie de terrain de notre vente comparable est importante par rapport à celle du sujet, nous remarquons que le taux unitaire tend à augmenter lorsque sa superficie diminue et vice-versa. L'ajustement appliqué tient compte d'une progression/régression des taux en fonction de la superficie offerte par la vente comparable et celle du sujet.

Le rapport est calculé selon l'indice Hoffman :

$$\% \text{ facteur d'ajustement} = \left(\sqrt{\frac{\text{Superficie des ventes}}{\text{Superficie du sujet}}} \right) - 1$$

Notre sujet ainsi que les terrains impliqués aux ventes comparables sont dans certaines proportions affectées par la présence de milieux humides. Puisque ce type d'affectation limite l'usage et la rentabilité d'un site, un ajustement sera appliqué pour chacun des terrains comparables par rapport à notre sujet. Le lot 2 580 981 à l'étude étant enclavé et non constructible, sa superficie entière a été incluse aux calculs utilisés pour cet ajustement.

Les ventes # 3, 4 et 7 sont situées dans des secteurs permettant une plus grande densification que notre sujet. Un ajustement sera appliqué à cet effet. Cet ajustement est pondéré en fonction de l'utilisation résidentielle unifamiliale du voisinage immédiat de chacun des terrains concernés. Cette utilisation démontre une prépondérance de la demande pour l'usage unifamilial.

BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

35 | Page**MÉTHODE DE COMPARAISON****TABLEAU DES AJUSTEMENTS**

VENTE	TAUX UNITAIRE /m ²	TEMPS	SUPERFICIE	MILIEUX HUMIDES	USAGES PERMIS	TOTAL	TAUX UNITAIRE AJUSTÉ /m ²
2	28,42 \$	1%	12%	-22%	--	-9%	25,86 \$
3	34,50 \$	16%	-8%	--	-15%	-7%	32,08 \$
4	20,64 \$	9%	17%	-17%	-15%	-6%	19,40 \$
7	29,12 \$	3%	20%	-20%	-15%	-12%	25,62 \$

Taux médian obtenu : _____ **25.74 \$/ m²**

Le taux médian sera retenu afin de conclure à la valeur marchande de notre sujet. Ce taux est corroboré par le taux obtenu par la vente # 2 qui est selon la plus représentative de notre sujet.

Appliqué à notre sujet, nous obtenons : 90 884.6 m² X 25.74 \$/ m² = _____ 2 339 370 \$

INFRASTRUCTURES

Afin d'établir une base de comparaison directe entre les ventes retenues et notre sujet, nous devons retrancher le coût probable des infrastructures nécessaires à son désenclavement. Comme mentionné précédemment, une distance de 267 mètres de rue serait nécessaire pour accéder au lot 1 676 802 à l'étude. Nous retiendrons un taux de 3 500\$ par mètre linéaire pour ce type de projet d'infrastructure. Ce taux est basé sur des données recueillies auprès de différents promoteurs et municipalités. Étant donné qu'il n'existe aucune estimation pour le lot à l'étude, nous jugeons ce taux comme étant représentatif de la réalité.

Taux unitaire retenu : 3 500 \$ / m. li. X 267 mètres : _____ (934 500 \$)

Résultat obtenu : _____ 1 404 870 \$

VALEUR MARCHANDE DE LA PROPRIÉTÉ À L'ÉTUDE (ARRONDIE) : _____ 1 405 000 \$



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

36 | Page

CORRÉLATION

Valeur indiquée par la méthode d'allocation : **Ne s'applique pas dans ce cas-ci.**

Valeur indiquée par la méthode du revenu résiduaire au terrain : **Ne s'applique pas dans ce cas-ci.**

Valeur indiquée par la méthode de comparaison : **1 405 000 \$**

Valeur indiquée par la méthode de lotissement : **Ne s'applique pas dans ce cas-ci.**

La MÉTHODE DE COMPARAISON repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques.

Cette méthode consiste à faire l'étude de transactions récentes de propriétés similaires au sujet et qui sont utilisées aux mêmes fins.

Pour offrir une bonne garantie de fiabilité lors de la comparaison, il faut que les transactions retenues présentent le moins de distorsions possibles en terme physique, environnementale, de cycle économique, d'usage, etc.

Cette méthode a été retenue dans le cadre de la présente étude.



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

37 | Page

CONCLUSION

Le but de l'évaluation était de déterminer la valeur marchande actuelle de la propriété ci-haut mentionnée. En conséquence et faisant suite à notre analyse de toutes les données applicables et de tous les facteurs pertinents, et sur la base du résultat obtenu par l'application de la méthode de comparaison qui constitue le moyen de preuve le plus direct de la valeur marchande d'une propriété lorsque la qualité et la quantité des données provenant du marché sont suffisamment probantes, nous sommes d'avis que la valeur marchande actuelle de la propriété immobilière à l'étude, et ce, en date du **24 juillet 2025**, est de :

UN MILLION QUATRE CENT CINQ MILLE DOLLARS
1 405 000 \$

ATTESTATION :

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

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec;
- je soussigné, évaluateur agréé, certifie qu'au meilleur de ma connaissance, les informations contenues dans le présent rapport et les opinions qui en découlent sont exactes compte tenu des réserves et hypothèses de base qui y sont énoncées.

Signé à Terrebonne, le 29 août 2025

LES ÉVALUATIONS BIGRAS ET ASSOCIÉS



2025-10-10
Sylvain Bigras, B.A.A., É.A.

Évaluateur agréé

Inspecté et préparé par : Robert Kingsley, Technicien en évaluation

info@lesevaluationsbigras.com



BUT ET FINS DU RAPPORT

Valeur marchande actuelle à des fins d'acquisition.
En date du : 24 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PROPRIÉTÉ

Lots 1 676 802 et 2 580 981, Cadastre du Québec
Rue des Rigolets, Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac

N/D : 59816 A

38 | Page

ANNEXE 1**BUT DU RAPPORT**

Estimation de la valeur marchande actuelle du terrain, et ce, pour des fins d'acquisition.

MILIEU HUMIDE

La présente évaluation prend considération que le terrain à l'étude est affecté par des milieux humides. Mis à part les données disponibles auprès de la Municipalité, aucun relevé biologique ne nous a été transmis.

DONNÉES CADASTRALES

Les données cadastrales proviennent du Registre foncier. Il est à noter que nous n'avons pas obtenu de copie du certificat de localisation, afin de vérifier si le terrain à l'étude est grevé de servitude autre que celles décrites plus haut (7.3.6). La présente évaluation prend donc en considération que le terrain à l'étude n'est grevé d'aucune autre servitude ayant un impact sur sa valeur.

ÉTAT DU SOL

Aucune étude du sol ne nous a été fournie. Nous présumons que le sol est libre de tout contaminant et qu'aucune installation n'est présente sur le site.

SITUATION ENCLAVÉE

La valeur est conditionnelle à ce que le droit de passage notarié soit toujours effectif. Aucune donnée prouvant le contraire n'a été relevée dans nos recherches.

RÈGLEMENT INTÉRIMAIRE

L'analyse de la valeur marchande est en fonction du règlement de zonage en vigueur au moment de rédiger ce rapport. Bien que le règlement intérimaire en vigueur bloque toute possibilité de construction, aucune information sur son échéance ni sur le règlement permanent à venir ne nous a été fournie. Notons que la valeur dépend directement du droit de construction sur la partie du lot qui n'est pas en zone humide et accessible par la servitude de passage. Tout nouveau règlement de zonage pourrait affecter la valeur marchande des lots à l'étude.

PLAN DE LOTISSEMENT

Les plans de lotissement qui nous ont été fournis seraient non conformes aux normes en vigueur. Notons que nos estimations de terrain développable sont appuyées par ces plans. Bien que ces plans soient non conformes, il s'agit des meilleures données dont nous disposons afin d'établir la valeur marchande des lots à l'étude. Notons que la valeur pourrait être revue à la hausse ou à la baisse advenant qu'un nouveau plan conforme nous soit fourni.

INFRASTRUCTURE

Les infrastructures sont calculées en fonction d'un accès à partir de la rue Besner tel que prévu selon les anciens plans de lotissement jusqu'à la limite du lot 1676802, ce qui exclut les infrastructures à l'intérieur de ce lot. Aucune estimation des frais d'infrastructure ne nous a été fournie. La longueur du chemin est estimée à partir des outils de cartographies. Le coût de ces travaux est établi au mètre linéaire et est un taux moyen observé pour ce type de travaux.



ANNEXE 2

QUALIFICATIONS DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ**Études Académiques de Sylvain Bigras**

Études Universitaires	Université du Québec à Montréal (UQAM)
1983 à 1990	Baccalauréat en Administration

Études Collégiales	Collège Jean de Brébeuf
1979 à 1983	Diplôme collégial

Études Secondaires	Collège Jean de Brébeuf
1974 à 1979	Diplôme secondaire

Cours de formation et perfectionnement de Sylvain Bigras

Mars 2015	Pratiques bancaires-financement hypothécaire
Février 2014	L'évaluation forestière et ses diverses composantes
Mars 2014	L'évaluation des hôtels et des motels (cours avancé)
Septembre 2013	Initiation à l'agriculture québécoise
Septembre 2012	L'examen des titres immobiliers
Septembre 2011	MS Excel avancé pour l'immobilier et l'évaluation
Octobre 2010	Évaluation d'entreprises
Juillet 2009	Obligations professionnelles A-Éthique et professionnalisme
Juillet 2009	Obligations professionnelles B-Normes et pratique
Décembre 2009	Évaluations des édifices à bureaux
Mars 2008	Évaluation de centres commerciaux
Décembre 2008	Introduction à la médiation civile et commerciale
Décembre 2007	Copropriété et fonds de prévoyance
Décembre 2007	Code de déontologie : mise à jour et étude de cas

Expériences Professionnelles de Sylvain Bigras**2006 à ce jour**

Évaluateur agréé pour la firme d'évaluateurs agréés **Les Évaluations Bigras** (financement hypothécaire, expropriation, contestation municipale, valeur assurable, partage de biens, etc.).

1998 à 2006

Évaluateur agréé pour le service d'évaluation de la **Banque Nationale** (Financement hypothécaire).

1994 à 1998

Évaluateur agréé pour la firme d'évaluateurs agréés **Yvon Caron et associés** à St-Sauveur (Financement hypothécaire, expropriation, contestation municipale, partage de biens, témoin expert à la cour, etc.).

1981 à 1994

Technicien en évaluation pour la firme d'évaluateurs agréés **Yvon Caron et associés** à St-Sauveur et St-Eustache. (Financement hypothécaire, expropriation, contestation municipale, partage de biens).

Associations Professionnelles de Sylvain Bigras**1994 à ce jour**

Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

1990 à ce jour

Membre de l'Union des producteurs agricoles.



2004 -07- 13 9:03
heure-minute11 525 127

N/D 03R04230277

L'AN DEUX MILLE QUATRE, le douze
juillet.

DEVANT ME GILLES ROY, notaire à Vaudreuil-
Dorion, province de Québec.

COMPARAISSENT

SERVITUDE
No. 14474

SYLVAIN FARAND, domicilié au 6 rue des Frênes,
Vaudreuil-sur-le-Lac (Québec), J7V 8P3.

ET;

DANIEL FARAND, domicilié au 2167 rue Pilon,
St-Lazare (Québec), J7T 2G7.

Ci-après nommé "LE CEDANT"

ET

TEAM INVESTMENT CORPORATION,
corporation légalement constituée, suivant la partie 1 de la Loi sur les
compagnies, ayant son siège social au 1647 Ste-Catherine ouest, suite 201,
Montréal (Québec), H3H 1L9; représentée par WARREN BAER, son
secrétaire, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil
d'administration en date du douze juillet----- deux mille
quatre (2004), dont copie demeure annexée aux présentes en conformité
avec la Loi sur le Notariat.

Ci-après nommée "LE CESSIONNAIRE"

LESQUELS, pour en venir à l'établissement de la
servitude de passage qui fait l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

1. Le cédant est propriétaire de l'immeuble dont la
désignation suit:

DESIGNATION

Le lot numéro DEUX MILLIONS CINQ CENT
QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX (2 580
982) connu et désigné au cadastre du Québec, circonscription foncière de
Vaudreuil.

2. Le cédant a acquis cet immeuble aux termes d'un

Belliveau, Sauvé & Roy, notaires/notaries

acte de vente publié à Vaudreuil sous le numéro 10 838 386.

3. Le cessionnaire est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

DESIGNATION

Le lot numéro UN MILLION SIX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE HUIT CENT DEUX (1 676 802) connu et désigné au cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

4. Le cessionnaire a acquis cet immeuble aux termes d'un acte de vente publié à Vaudreuil sous le numéro 84 750.

5. Les parties conviennent d'établir sur l'immeuble appartenant au cédant, étant le fonds servant, une servitude ou droit de passage pour le bénéfice de l'immeuble appartenant au cessionnaire.

6. En conséquence, le cédant constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 3 ci-dessus, étant le fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds et en véhicule de toute nature sur l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe 1 ci-dessus, étant le fonds servant, et devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

7. La présente servitude s'exercera sur une bande de terrain connue et désignée au cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil comme étant une partie du lot numéro DEUX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX (P. 2 580 982), montrée par les lettres "A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-P-A", montrée sur le plan ci-après mentionné, bornée vers le nord par une partie du lot 2 580 982, vers l'est par le lot 1 676 802, vers le sud par une partie du lot 2 580 982, vers le sud-est par une partie du lot 2 580 982, vers le sud-ouest par le lot 1 678 138 et vers le nord-ouest par une partie du lot 2 580 982, mesurant soixante-dix mètres et cinquante-deux centièmes de mètre (70,52 m.) dans sa ligne nord "A-B", quarante-huit mètres et soixante centièmes de mètre (48,60 m.) dans sa ligne nord "B-C" mesuré le long d'une courbe ayant un rayon de deux cent quatre-vingt-huit mètres et cinquante-deux centièmes de mètre (288,52 m.), cent un mètres et deux centièmes de mètre (101,02 m.) dans sa ligne nord "C-D" mesuré le long d'une courbe ayant un rayon de quatre cent quatre-vingt-huit mètres et cinquante-quatre centièmes de mètre (488,54 m.), huit mètres et deux centièmes de mètre (8,02 m.) dans sa ligne est "D-E", cent deux mètres et dix-huit centièmes de mètre dans sa ligne sud "E-F" mesurée le long d'une courbe ayant un rayon de quatre cent quatre-vingt-seize mètres et cinquante centièmes de mètre (496,54 m.), quarante-neuf mètres et quatre-vingt-quinze centièmes de mètre (49,95 m.) dans sa ligne sud "F-G"

mesurée le long d'une courbe ayant un rayon de deux cent quatre-vingt-seize mètres et cinquante-deux centièmes de mètre (296,52 m.), soixante-dix mètres et cinquante-deux centièmes de mètre (70,52 m.) dans sa ligne sud "G-H", treize mètres et un centième de mètre (13,01 m.) dans sa ligne sud-est "H-J" mesurée le long d'une courbe ayant un rayon de neuf mètres et cinquante centièmes de mètre (9,50 m.), cent soixante-quatorze mètres et quatre-vingt-dix centièmes de mètre (174,90 m.) dans sa ligne sud-est "J-K", trente et un mètres et trente-huit centièmes de mètre (31,38 m.) dans sa ligne sud-est "K-L" mesuré le long d'une courbe ayant un rayon de soixante et un mètres et cinq dixièmes de mètre (61,5 m.), huit mètres (8 m.) dans sa ligne sud-ouest "L-M", vingt-sept mètres et trente-six centièmes de mètre (27,36 m.) dans sa ligne nord-ouest "M-N" mesuré le long d'une courbe ayant un rayon de cinquante-trois mètres et cinq dixièmes de mètre (53,5 m.), cent soixante-quatorze mètres et neuf dixièmes de mètre (174,9 m.) dans sa ligne nord-ouest "N-P", vingt-trois mètres et quatre-vingt-seize centièmes de mètre (23,96 m.) dans sa ligne nord-ouest "P-A", mesuré le long d'une courbe ayant un rayon de dix-sept mètres et cinq dixièmes de mètre (17,5 m.) dans sa ligne nord-ouest "P-A", contenant en superficie trois mille cinq cent cinquante-trois mètres carrés et un dixième de mètre carré (3 553,1 m.c.), mesure internationale.

Le coin nord étant le point "D" est situé à cinquante-trois mètres et seize centièmes de mètre (53,16 m.) au sud du coin sud du lot 1 676 816. Ladite distance étant mesurée le long de la ligne séparatrice des lots 1 676 802 et 2 580 982.

Le coin sud étant le point "L" est situé à trois mètres et cinq dixièmes de mètre (3,5 m.) au nord-ouest du coin nord du lot 1 676 760. Ladite distance étant mesurée le long de la ligne séparatrice des lots 1 678 138 et 2 580 982.

Tel que le tout se trouve montré sur le plan préparé par Roger Trudeau, a.g., en date du 21 octobre 2003, minute 32905, dossier T12664-7, dont copie demeure annexée aux présentes en conformité avec la Loi sur le Notariat.

CONDITIONS

8. Si le cédant procède au développement de son terrain, il devra installer les infrastructures requises sur le maximum de longueur possible d'abord sur le fonds servant avant d'ouvrir toute autre rue sur l'immeuble et une fois le maximum atteint le cédant pourra développer d'autres rues dans son projet. Si le cédant n'installe pas lesdites infrastructures, alors le cessionnaire aura le droit et la permission de les installer lui-même à ses frais sur le fonds servant.

9. Cette servitude est consentie à titre purement gratuit.

10. La présente servitude prendra fin advenant l'arrivée de tout fait ou acte qui, en l'absence de servitude, aurait pour conséquence de conférer au fonds autrement enclavé une issue sur la voie publique.

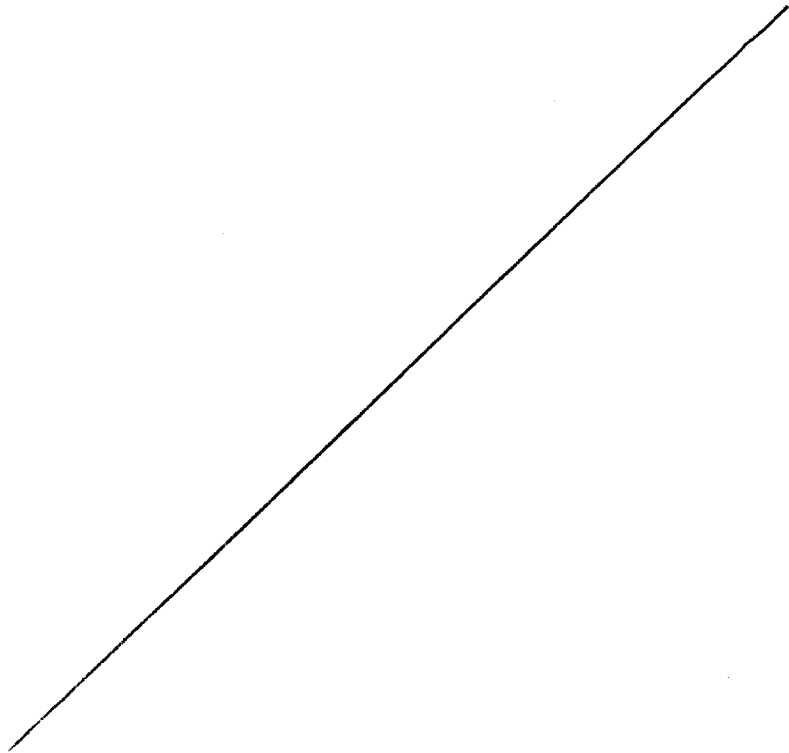
11. Les frais des présentes, copies et publication sont à la charge du cédant.

ETAT CIVIL ET REGIME MATRIMONIAL

Sylvain Farand déclare être marié en premières noces avec France Villeneuve, qui vit encore, sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu devant Me Gilles Roy, notaire, le 3 juin 1998, sous le numéro 11304 de ses minutes et que leur état civil et leur régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

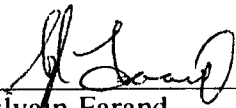
ET

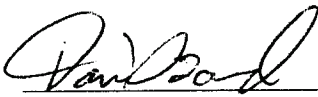
Daniel Farand déclare être marié en premières noces avec Carole Ménard, qui vit encore, sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu devant Me Pierre-André Lamarre, notaire, le 11 juin 1986, publié à Vaudreuil sous le numéro 204521 et que leur état civil et leur régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.



DONT ACTE à Vaudreuil-Dorion, sous le numéro
quatorze mille quatre cent soixante-quatorze.

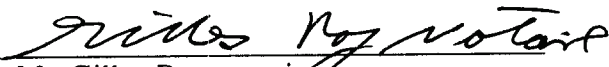
LECTURE FAITE, les parties ont signé en présence
du notaire soussigné. 7


Sylvain Farand


Daniel Farand

TEAM INVESTMENT CORPORATION

PAR: 
Warren Baer


Me Gilles Roy, notaire

**COPIE CONFORME À LA MINUTE
DEMEURÉE EN MON ÉTUDE**



Province de Québec
MRC de Vaudreuil-Soulanges
Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac

Projet de règlement de contrôle intérimaire numéro 351

ATTENDU QUE la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac est tenue de réviser son plan d'urbanisme et ses règlements en conformité avec le règlement numéro 167-15-1 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;

ATTENDU QUE le « Plan de conservation des milieux naturels de Vaudreuil-sur-le-Lac » préparé par la firme WSP et déposé à la municipalité en avril 2016 attribue à une partie de la zone Ra-10 délimitée au plan de zonage une valeur écologique très élevée en raison de la présence de milieux humides et d'une forêt mature de grande qualité;

ATTENDU QUE la municipalité désire adopter dans son plan d'urbanisme une stratégie d'aménagement permettant de préserver au maximum les caractéristiques naturelles d'une partie de la zone Ra-10;

ATTENDU QUE la municipalité est dans l'attente d'une approbation du MDDELCC relativement au « Plan de conservation des milieux naturels de Vaudreuil-sur-le-Lac »;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation a été tenue le 29 mai 2017;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 16 janvier 2017;

IL EST

PROPOSÉ PAR Louise Chénier

APPUYÉ PAR André Bélanger

ET RÉSOLU

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIVANT :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION A - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
100 Titre	1
101 Aire d'application	1
102 Validité	1
103 Respect des règlements	1
104 Interprétation du texte	1
105 Interprétation des tableaux et illustrations	1
106 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	1
107 Terminologie	2
SECTION B - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
108 Fonctionnaire désigné	2
109 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	2
110 Obligation de collaboration	2
111 Contravention à ce règlement	3
112 Délivrance des constats d'infraction	3
113 Pénalités et recours	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS NORMATIVES	4
200 Interdictions	4
201 Exceptions	4
300 Entrée en vigueur	5
Annexe « A » Plan de l'aire d'application	6

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

100 Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre « RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE ».

101 Aire d'application

Le présent règlement s'applique à l'aire identifiée à l'annexe « A » du présent règlement aussi bien aux particuliers qu'aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

102 Validité

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

103 Respect des règlements

La délivrance d'une autorisation ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

104 Interprétation du texte

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

105 Interprétation des tableaux et illustrations

Les tableaux, illustrations et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

106 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

107 Terminologie

Les définitions des mots apparaissant à l'annexe "A" du Règlement des permis et certificats numéro 301 s'appliquent intégralement au présent règlement. Les autres mots ont leur sens ordinaire.

SECTION B - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

108 Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné. La nomination et le traitement de celui-ci sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer par résolution un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin le fonctionnaire désigné.

109 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et les autres règlements de la municipalité et notamment:

- a) Il peut visiter et examiner toute propriété immobilière pour constater si ces règlements sont respectés.
- b) Il peut délivrer les autorisations pour l'exécution de travaux ou d'activités non prohibés;
- c) Il peut émettre un avis au propriétaire, au locataire ou à l'occupant, ou à leur mandataire, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ces règlements;
- d) Il peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage ou toute réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au Conseil toute mesure d'urgence;
- e) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cessent la construction, l'occupation, l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire aux règlements municipaux;
- f) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- g) Il est autorisé à intenter une poursuite devant la Cour municipale lorsqu'il constate une contravention au présent règlement et aux autres règlements en vigueur dans la Municipalité;
- h) Il tient un registre des demandes complétées et des autorisations émises.

110 Obligation de collaboration

Tout propriétaire, locataire, exploitant ou occupant d'un terrain compris dans l'aire d'application délimitée à l'annexe « A » du présent règlement est tenu de recevoir le fonctionnaire désigné agissant aux fins de l'exercice de ses rôles et pouvoirs énumérés ci-haut et de répondre à toute question de ce fonctionnaire relative au respect et à l'exécution du présent règlement.

111 **Contravention à ce règlement**

Commets une infraction quiconque:

- a) Effectue une opération cadastrale à l'encontre du présent règlement;
- b) Occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement;
- c) Autorise l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain ou d'une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement,
- d) Érige ou permet l'érection d'une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement;
- e) Refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement est respecté;
- f) Ne se conforme pas à une demande émise par le fonctionnaire désigné.

112 **Délivrance des constats d'infraction**

Le fonctionnaire désigné ou toute autre personne désignée par le Conseil est habilité à délivrer des constats d'infraction.

113 **Pénalités et recours**

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé selon le tableau suivant :

Type de contrevenant	Amende minimum	Amende maximum
<u>Première infraction</u>		
Personne physique	200. \$	1 000. \$
Personne morale	800. \$	2 000. \$
<u>Récidives dans les deux ans de la première infraction</u>		
Personne physique	400. \$	2 000. \$
Personne morale	1 600.\$	4 000. \$

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement, constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS NORMATIVES

200 Interdictions

À l'intérieur de l'aire d'application identifiée à l'annexe « A » du présent règlement sont interdits :

- a) Toute opération cadastrale et tout morcellement de lots fait par aliénation;
- b) Toute nouvelle utilisation du sol;
- c) Toute nouvelle construction;
- d) Toute coupe d'arbres.
- e) Tous travaux de déblai et de remblai.

201 Exceptions

Malgré les interdictions énumérées à l'article précédent, les opérations cadastrales, les morcellements de lots faits par aliénation, les nouvelles utilisations du sol et les nouvelles constructions sont autorisés dans les cas suivants :

- a) Aux fins de l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;
- b) Les opérations cadastrales nécessitées par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
- c) Les aménagements fauniques et d'interprétation de la nature;
- d) Les parcs municipaux;
- e) L'abattage de frênes.

Toute personne désirant se prévaloir de l'une ou l'autre de ces exceptions doit obtenir une autorisation du fonctionnaire désigné.

300 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac au cours de la séance tenue le 5 juin 2017.

Monsieur Claude Pilon, maire

Madame Carolyn Ayoub, directrice générale
et secrétaire-trésorière

Avis de motion : 16 janvier 2017
Projet de règlement adopté le 1^{er} mai 2017
Règlement adopté le 5 juin 2017
Avis public le 26 juin 2017

Annexe « A »

Plan de l'aire d'application

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE VAUDREUIL**

**MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE
VAUDREUIL-SUR-LE-LAC**, personne morale
de droit public, ayant son hôtel de ville au 44,
rue de l'Église, Vaudreuil-sur-le-Lac, province
de Québec, J7V 8P3

Préemptrice

c.

TEAM INVESTMENT CORPORATION INC.,
personne morale ayant son siège au 1647, rue
Sainte-Catherine Ouest, bureau 201,
Montréal, province de Québec, H3H 1L9

Propriétaire

AVIS D'ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE AU DROIT DE PRÉEMPTION
(Articles 1104.1.1 et suivants du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C-27.1))

1. En vertu de la résolution no 2024-04-057 adoptée lors de la séance du conseil municipal tenue le 3 avril 2024, et dont copie certifiée conforme est jointe au présent Avis, la Municipalité du Village de Vaudreuil-sur-le-Lac a décidé d'assujettir au droit de préemption l'immeuble constitué du lot 1 676 802 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, dont vous êtes propriétaire, à des fins d'environnement et d'espace naturel;
2. En conséquence de cet assujettissement, le Propriétaire ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la Préemptrice conformément à l'article 1104.1.4 du *Code municipal du Québec* :

« **1104.1.4** Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la municipalité.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens

DHC Avocats

600, rue Lucien-Paiement, bureau 1040
Laval (Québec) H7N 0H7 • Tél. : 514 331-5010, Télécopieur : 514 331-0514

de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1). »

3. Cet avis doit être notifié à la Préemprtrice à l'adresse suivante :

Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac
À l'attention du greffière-trésorière
44, rue de l'Église
Vaudreuil-sur-le-Lac (Québec) J7V 8P3

4. Le Propriétaire doit être en mesure de constituer une preuve de la notification de cet avis;
5. Le présent Avis prend effet pour une période de dix (10) ans suivant son inscription;

POUR CES MOTIFS, la Préemprtrice demande à l'Officier du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil d'inscrire le présent Avis d'assujettissement sur le lot mentionné au paragraphe 1 du présent Avis.

Laval, le 10 mai 2024



Me Carolyn Fauteux-Filion

DHC Avocats

600, rue Lucien-Paiement, bureau 1040

Laval (QC) H7N 0H7

Téléphone : 514 392-3010

Télécopieur : 514 331-0514

Courriel : cfauteux-filion@dhcavocats.ca

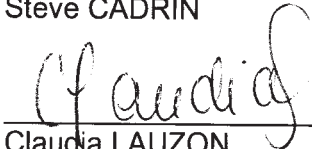
Notifications : notifications@dhcavocats.ca

Notre référence : 7265-9

Avocats de la Préemprtrice, Municipalité du Village de Vaudreuil-sur-le-Lac



Steve CADRIN



Claudia LAUZON

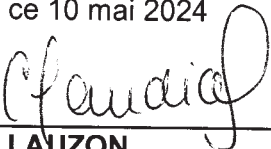
DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je soussignée, Claudia LAUZON, adjointe juridique au sein du cabinet DHC Avocats, au 600, rue Lucien-Paiement, bureau 1040, Laval, déclare sous serment ce qui suit :

1. Je suis l'un des témoins à l'Avis d'assujettissement au droit de préemption ci-annexé;
2. Me Carolyne FAUTEUX-FILION a signé l'Avis d'assujettissement au droit de préemption en présence du témoin Steve CADRIN et en ma présence;
3. J'affirme que Me Carolyne FAUTEUX-FILION est habile à pratiquer et que Steve CADRIN et moi-même sommes majeurs et capables.

EN FOI DE QUOI, J'AI SIGNÉ :

À Laval, ce 10 mai 2024



Claudia LAUZON

DÉCLARÉ SOUS SERMENT devant moi à
Laval, ce 10 mai 2024





**Commissaire à l'assermentation pour le
Québec**



MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC



Extrait de résolution

Séance ordinaire du conseil municipal, tenue au Centre communautaire situé au 128, rue des Rigolets à Vaudreuil-sur-le-Lac, ce troisième jour du mois d'avril 2024, dès 19 h 30 et à laquelle sont présent(e) s : Mesdames les conseillères Martine André, Najah Zaoude ainsi que Messieurs les conseillers, Jacques Ostiguy et Ian Dellner et, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire Mario Tremblay.

Madame Danielle Coupal, directrice générale et greffière-trésorière assiste également à la séance.

2024-04-057 AUTORISATION – AVIS D'ASSUJETTISSEMENT AU DROIT DE PRÉEMPTION SUR CERTAINS IMMEUBLES À VAUDREUIL-SUR-LE-LAC À DES FINS D'ENVIRONNEMENT ET D'ESPACE NATUREL

CONSIDÉRANT QUE, le 11 janvier 2023, le conseil municipal de la municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac (Vaudreuil-sur-le-Lac) a adopté le Règlement 372-12-2022 sur le droit de préemption visant à identifier le territoire assujéti et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis ;

CONSIDÉRANT QUE la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), dans son plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), s'engage à protéger 30% de son territoire d'ici 2030 ;

CONSIDÉRANT QUE Vaudreuil-sur-le-Lac souhaite contribuer à l'atteinte de l'objectif de la CMM en favorisant la protection et la conservation de ses milieux naturels d'intérêt ;

CONSIDÉRANT QUE, par la présente résolution, le conseil souhaite assujettir au droit de préemption certains immeubles situés sur son territoire;

MONSIEUR LE MAIRE DEMANDE LE VOTE

Il est proposé par Madame Martine André
Appuyé par Madame Najah Zaoude
ET RÉSOLU QUE :

QUE le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution;

D'ASSUJETTIR au droit de préemption, à des fins d'environnement et d'espace naturel, les immeubles suivants, identifiés au moyen de leurs numéros de matricule et de leurs numéros de lot :

Matricule(s)	Lot(s)
6331-35-2511-0-000-0000	2 580 983 du Cadastre du Québec
6331-35-2511-0-000-0000	3 231 113 du Cadastre du Québec
6331-55-4435-0-000-0000	1 676 802 du Cadastre du Québec
6331-55-4435-0-000-0000	2 580 981 du Cadastre du Québec

QUE l'avis d'assujettissement qui sera envoyé aux propriétaires de ces immeubles sera d'une durée de 10 ans.

QUE le conseil de la municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac mandate la directrice générale et greffière-trésorière, Mme Danielle Coupal pour qu'elle prenne toutes les procédures requises à cet effet.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Copie certifiée conforme

Donné à Vaudreuil-sur-le-Lac, ce 10 avril 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DC' or similar initials, written in a cursive style.

Danielle Coupal, CPA, M.B.A.
Directrice générale et greffière-trésorière

**Le texte de la présente résolution pourrait être modifié lors de l'adoption du procès-verbal.*

No

DISTRICT DE VAUDREUIL

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC, 44, rue de l'Église, Vaudreuil-sur-le-Lac (Québec)
J7V 8P3

Préemptrice

c.

TEAM INVESTMENT CORPORATION INC., 1647, rue
Sainte-Catherine Ouest, bureau 201, Montréal, (Québec)
H3H 1L9

Propriétaire

AVIS D'ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE AU
DROIT DE PRÉEMPTION
(Articles 1104.1.1 et suivants du Code municipal
du Québec (RLRQ, c. C-27.1))

ORIGINAL

No de dossier : 7265-9

Responsable : Carolyne Fautoux-Filion
Courriel : cfauteux-filion@dhcavocats.ca
Notifications : notifications@dhcavocats.ca
Ligne directe : 514 392-3010

DHC **Avocats**
600, rue Lucien-Paiement, bureau 1040
Laval QC H7N 0H7
Téléphone : 514 331-5010
Télécopieur : 514 331-0514
BD-3899