
RAPPORT D'ÉVALUATION

144, avenue Broadview
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 683197E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 10 septembre 2025

Madame Cindy Fisher
Coordonnatrice – Comité consultatif d’urbanisme – Urbanisme
Ville de Pointe-Claire
451, boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet	Rapport d’évaluation aux fins de démolition portant sur le coût de remplacement à neuf et déprécié ainsi que sur l’estimation des coûts potentiels de rénovation de l’immeuble
Adresse	144, avenue Broadview, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	683197E

Madame,

Pour donner suite au mandat que vous nous avez confié, en référence au règlement PC-2818 portant sur la démolition des immeubles, nous avons procédé à l’estimation du coût de remplacement à neuf et déprécié de l’immeuble cité en rubrique. De plus, nous avons procédé à une estimation des coûts potentiels de rénovation de cet immeuble. À noter que ces estimations devront être validées auprès d’entrepreneurs spécialisés.

La propriété à l’étude est une maison détachée d’un étage et demi, reposant sur un sous-sol complet sur fondation en blocs de béton, construite en 1949, d’après les informations inscrites au rôle d’évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de faible qualité. La superficie habitable est de 1925 pieds carrés. La maison est érigée sur un terrain de forme régulière et rectangulaire, de 12 507 pieds carrés. En suivi de la visite et de l’inspection, nous sommes d’avis que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées au bâtiment et qui devront être corrigées.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 19 janvier 2024 au prix de 495 000 \$, sous le numéro d’inscription 28495468 au Registre foncier du Québec.

À la suite de notre visite de l’immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de madame Louise Coutu, architecte, dans son rapport d’inspection diagnostique (réf. dossier 2144-2025-07-02), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	382 000 \$	(± 198,44 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (63 % de dépréciation)	142 000 \$	(± 73,77 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	140 000 \$	

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

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

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

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

PARISLADOUCEUR.CA

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, le **2 juillet 2025**, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. Vous trouverez également une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Aussi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

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

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

AL/AL/mem

p. j. Expertise

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Façade du bâtiment



Élévation droite

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation arrière



Secteur immédiat

Table des matières

PAGE TITRE	
LETTRE D'INTRODUCTION	
PHOTOGRAPHIES DU SUJET.....	4
TABLE DES MATIÈRES.....	6
1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....	7
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER.....	7
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT.....	9
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ.....	11
1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES.....	11
1.3.2 ANTÉCÉDENT DE LA PROPRIÉTÉ.....	11
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	12
2 ANALYSE.....	19
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION.....	19
2.1.1 ESTIMATION DU COÛT DE REMPLACEMENT.....	19
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	19
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DÉPRÉCIÉ.....	20
2.1.4 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	21
3 CONCLUSION.....	23
3.1 CORRÉLATION.....	23
3.2 CERTIFICATION.....	24
 Annexes	
Annexe A – Certificat de localisation.....	25
Annexe B – Photographies du sujet.....	26
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	36
 Tableaux	
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation.....	20
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble.....	21

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	144, BROADWAY Pointe-Claire (Québec)	
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 251 320 – Cadastre du Québec	
TYPE DE PROPRIÉTÉ	<p>La propriété à l'étude est une maison détachée d'un étage et demi, reposant sur un sous-sol complet sur fondation en blocs de béton, construite en 1949, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de faible qualité. Au rez-de-chaussée, on trouve une entrée sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger avec sortie vers l'arrière, une cuisine, une chambre ainsi qu'une salle de bain. Le deuxième étage est composé de trois chambres. Le sous-sol est non aménagé et sert de rangement ; on y retrouve l'espace buanderie, le système de chauffage, le réservoir à l'huile, le réservoir à eau chaude et le panneau électrique.</p>	
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1949 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)	
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans	
ÂGE RÉEL	76 ans	
ÂGE APPARENT	50 ans	
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	15 ans	
CONDITION GÉNÉRALE	<p>En nous basant sur la visite complète du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2144-2025-07-02) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Plusieurs composantes sont en fin de vie utile et des déficiences importantes ont été observées et devront être corrigées.</p>	
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	1151 pieds carrés
	Étage	774 pieds carrés
	Sous-sol	1151 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	12 507 pieds carrés, de forme rectangulaire	

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

ZONAGE

Ra 46

Classe A (résidentielle, maison individuelle unifamiliale)

Assujetti aux règlements des PIIA en totalité ou en partie

SERVICES PUBLICS

L'emplacement bénéficie de certains services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures et éclairage).

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse de type sous-sol
FONDATEMENTS	Blocs de béton
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier pour la portion du sous-sol
CHARPENTE	Murs porteurs en bois pour le deuxième étage Blocs de béton pour le rez-de-chaussée
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin de vinyle Stucco sur blocs de béton
CHEMINÉE	En brique
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en aluminium vitrée Porte extérieure en bois Fenestration en bois avec vitraux, de type auvent Fenêtres coulissantes en aluminium Fenêtres à guillotine en bois et aluminium Fenêtres coulissantes en vinyle
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Gouttière en aluminium Isolation en laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent, halogène et fluorescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION/ VENTILATION	Système de chauffage à l'huile à air chaud pulsé Entrée pour laveuse Sortie sècheuse

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	<p>Cuivre et ABS</p> <p>Cabinets d'aisances (1)</p> <p>Lavabo sur cabinet (1)</p> <p>Baignoire-douche en acrylique (1)</p> <p>Évier de cuisine double en acier inoxydable (1)</p>
PAROIS ET CLOISONS	<p>Placoplatre</p> <p>Lambris de bois</p> <p>Placage de céramique</p>
FINIS DES PLANCHERS	<p>Lattes de bois</p> <p>Tuiles de céramique</p> <p>Linoléum</p> <p>Tuiles de vinyle</p> <p>Tapis</p> <p>Béton (structure)</p>
FINIS DES PLAFONDS	<p>Placoplatre</p> <p>Stucco</p> <p>Tuiles de carton fibre</p> <p>Section non finie au sous-sol (ouverte)</p>
FINIS DE LA CUISINE	<p>Armoires de cuisine en bois dur</p> <p>Comptoirs en céramique</p> <p>Lave-vaisselle</p> <p>Réfrigérateur</p>
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	<p>Pelouse</p> <p>Arbres</p> <p>Arbustes</p> <p>Trottoir avant et escalier en béton</p>

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-44-1103-5-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	435 700 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>247 700 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	683 400 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENT DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	28 495 468
VENDEUR	Marc Paquin
ACHETEURS	Construction Jean Houde Prestige Inc.
DATE DE VENTE	Le 19 janvier 2024
PRIX DE VENTE	495 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2144-2025-07-02) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatées. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATEMENTS

Nous avons remarqué la présence d'efflorescence et d'humidité sur des murs de fondation apparents au sous-sol. En raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondation du bâtiment ou que le drain soit en terracotta et donc très fragile et inopérant aujourd'hui. Faire appel à une entreprise spécialisée pour vous informer de la situation actuelle. Il serait pertinent d'installer un drain français comme c'est d'usage aujourd'hui. Nous suggérons également d'isoler les murs de fondation par l'extérieur.

Nous avons remarqué la présence de nombreuses fissures entre les blocs de béton des murs de fondation. Le mur arrière est également en difficulté. Des blocs de béton sont très déplacés, ce qui pourrait mener à un effondrement si aucune mesure n'est prise. Faire expertiser les murs de fondation par un ingénieur en structure.

Nous avons remarqué que les conduits de l'entrée du mazout étaient près du sol. Lors de l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français, installez une margelle devant les conduits pour les dégager du sol et éviter ainsi les infiltrations d'eau par le pourtour des conduites.

Une semelle de béton supporte un poteau en bois qui est recouvert de ciment. Cette semelle est humide et fait pourrir le bois emprisonné dans le ciment. Suivre les recommandations sur la pose d'un drain français et sur l'imperméabilisation des murs de fondation.

DALLE DE BÉTON

Nous avons remarqué que la dalle de béton était très humide. Il en est de même des objets entreposés ou du socle en contreplaqué pour l'installation des appareils laveuse/sécheuse. Suivre les recommandations sur l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français pour limiter l'humidité de la dalle.

Lors de l'inspection de la dalle de béton du sous-sol, nous avons constaté la présence d'une conduite de mazout abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol. Cette conduite desservait un ancien système de chauffage au mazout qui a été abandonné. Nous vous recommandons de consulter un expert en décontamination de sol et suivre les recommandations de l'expert.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOLIVES DE PLANCHER	Aucun commentaire particulier à formuler.
POUTRES ET COLONNES	<p>Des supports ont été ajoutés sous la marquise d'entrée. Cette intervention a été nécessaire puisque le garde-corps qui permet de soutenir le côté gauche est en très mauvais état. Suivre les recommandations faites dans la section « Terrasses, balcons et perron » pour reconstruire le garde-corps.</p> <p>Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que la poutre subissait un affaissement vers l'avant. Faire voir la poutre par l'ingénieur en structure qui examinera les murs de fondation et suivre ses recommandations.</p> <p>Nous avons remarqué que la partie inférieure d'un poteau en bois était pourrie. Remplacez la partie inférieure du poteau tout en maîtrisant l'humidité dans le sous-sol.</p> <p>La plaque d'appui d'un poteau d'acier est trop petite pour supporter la poutre qui est plus large. Remplacez la plaque d'appui par une plaque de la même largeur que la poutre.</p>
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	<p>Nous avons remarqué la présence de fissures et quelques dommages sur les murs extérieurs du bâtiment. Faire réparer les fissures pour assurer l'intégrité des murs extérieurs. Refaire le crépi là où nécessaire.</p> <p>Lors de l'inspection du mur avant, nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau sous les soffites du débord de toit, à droite de la porte d'entrée. Il est possible que des infiltrations d'eau aient été maîtrisées. Surveillez la situation.</p>
SOLINS ET SCHELLEMENTS	<p>Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits et certaines retouches sont à refaire. Refaire les joints là où requis. Refaire les joints de scellement et les solins là où requis.</p> <p>Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus et au-dessous de la fenêtre avant de l'étage. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES ET FENÊTRES

La porte en acier, à l'arrière, est très âgée. Prévoir son remplacement à court terme.

La porte avant en bois est très âgée et énergivore. Prévoir son remplacement à plus ou moins court terme.

De nombreuses fenêtres sont en bois avec contre-fenêtres en aluminium. Ces fenêtres ont atteint leur durée de vie utile. Prévoir le coût de remplacement des fenêtres pour éviter les infiltrations d'eau et la formation de condensation dommageable.

Nous avons remarqué que les fenêtres ouvrantes dont l'appui est situé à moins de 900 millimètres du sol fini intérieur n'étaient pas protégées par des garde-corps ou des limiteurs d'ouverture. Protégez les ouvertures de ces fenêtres.

Les margelles devraient être nettoyées régulièrement. Les débris au fond de ces dernières retiennent l'humidité, accélèrent la détérioration des fenêtres et augmentent les risques d'infiltration d'eau puisque les margelles doivent être drainées jusqu'au drain français.

TERRASSES, BALCONS ET PERRONS

Le garde-corps avant du perron avant est très endommagé. Réparez le garde-corps.

AVANT-TOITS, FASCIAS, SOUS-FACES

Les soffites du débord de toit droit ont été arrachés en même temps que la gouttière. Remplacez les soffites détachés pour éviter que des rongeurs et des oiseaux ne s'introduisent dans l'entretoit.

Nous avons remarqué qu'il manquait une section de fascias d'aluminium du côté gauche du pignon avant. Installez un fascia d'aluminium.

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué que des arbres et des arbustes étaient trop proches du bâtiment. Il est essentiel de procéder à l'élagage de manière à dégager les façades pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air.

Nous avons noté la présence de plantes grimpantes sur le mur latéral droit du bâtiment. Ces plantes s'accrochent à la façade du bâtiment et l'abîment. Leur présence crée un climat humide. Enlevez les plantes grimpantes.

Nous avons remarqué que la surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est inégale et fissurée. Le sol s'est affaissé légèrement sous le poids des voitures. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gels et de dégels.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

TOITURE	<p>Lors de l'inspection de l'entretoit de la section droite, nous avons remarqué que la poutre faîtière avait été enlevée. Faire voir la situation par l'ingénieur en structure.</p> <p>Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler à la suite de l'inspection. Les bardeaux étaient en bon état.</p>
GOUTTIÈRES	<p>La gouttière sur le débord de toit latéral droit était très déformée. Il est possible que la formation de glace durant l'hiver ait créé sa déformation. Vérifiez la ventilation de l'entretoit du côté droit. Corrigez tout manquement avant de remplacer la gouttière.</p> <p>Nous avons remarqué que les gouttières avaient besoin d'être nettoyées. Procédez au nettoyage des gouttières pour éviter la rétention d'eau qui peut causer des fuites et des débordements.</p>
PLOMBERIE	<p>Le robinet d'arrêt est probablement d'origine. Prévoyez son remplacement à court terme.</p> <p>Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de pommeau de douche. Installez un pommeau sur la conduite d'eau.</p> <p>Nous n'avons pas observé d'antibéliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Installez des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.</p> <p>La baignoire et la cuve de lavage n'ont pas pu être inspectées adéquatement en raison de la présence d'objets entreposés. Prévoir leur remplacement par prudence en raison de l'âge et de l'état du bâtiment.</p> <p>La toilette est cassée. Prévoir son remplacement rapidement pour pouvoir utiliser une toilette dans la maison.</p> <p>Notre inspection de la toiture nous a révélé que la colonne de ventilation primaire avait un diamètre insuffisant. Nous suggérons de l'isoler dans l'entretoit pour éviter la formation de glace dans la conduite en hiver.</p> <p>Nous avons remarqué que des conduites d'évacuation des eaux étaient très rouillées. Une de ces conduites constitue le collecteur principal des égouts. Procédez à un examen à la caméra du collecteur des égouts pour déterminer s'il doit être remplacé. Comme une partie de la conduite se trouve sous la dalle de béton, il faudra casser la dalle pour la remplacer.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE (SUITE)

Le tuyau d'évacuation des eaux usées de la machine à laver se déverse directement dans la cuve de lavage. Installez un raccord indirect muni d'un siphon qui sera raccordé de façon indépendante au collecteur principal ou à une colonne de chute tout en prenant soin qu'il soit protégé par un clapet anti-refoulement dans les règles de l'art des installations de plomberie.

Le drain de plancher semble bloqué par des objets. Dégagez le drain et installez une grille sur le drain.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de couvercle sur le puisard installé au sous-sol. Installez un couvercle approprié.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de puisard comme tel. La dalle de béton a été ouverte et une pompe a été installée pour collecter les eaux qui se trouvent sous la dalle.

Nous n'avons pas localisé de clapet antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout. Faire installer des clapets sur les conduites d'évacuation des appareils de plomberie au sous-sol.

ÉLECTRICITÉ

Lors de notre visite, nous avons remarqué que la connexion de la mise à la terre sur l'entrée d'eau était très corrodée. Nettoyez ou remplacez la bride de connexion.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bain. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré pour protéger les occupants contre les électrocutions.

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine. Revoir la répartition des branchements et installer au besoin des prises supplémentaires.

Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate dans le sous-sol et dans l'entretoit. Enlevez les câbles abandonnés ou insérez les extrémités dans des boîtes de jonction bien fermées.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

Nous recommandons le remplacement du thermostat. Un thermostat électronique a un rendement supérieur et peut réduire de façon significative les frais associés au chauffage.

Nous avons remarqué que le conduit de fumée était rouillé avant son entrée dans la cheminée. De plus, il n'y a de tôle protectrice autour du conduit de fumée sur la cheminée. Faire voir l'installation par un spécialiste.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

CHAUFFAGE D'APPOINT	Sans objet.
CHEMINÉE	<p>Nous avons remarqué que la maçonnerie de la cheminée avait besoin de travaux pour la préserver. Prévoir des travaux de maçonnerie sur la cheminée.</p> <p>Nous avons remarqué qu'un des deux boisseaux d'argile sur la cheminée était sans chapeau. Il peut s'agir du foyer comme il peut s'agir du système de chauffage. Installez un chapeau pour préserver le conduit de fumée des infiltrations d'eau.</p>
REVÊTEMENT DE PLANCHER	<p>Lors de l'inspection, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles pouvant contenir de l'amiante. Prévoir le retrait du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante.</p> <p>Nous avons remarqué la présence abondante de moquette comme revêtement de plancher dans la maison. Ces moquettes sont âgées. Prévoir le remplacement.</p> <p>Nous avons remarqué que des carreaux de céramique étaient soit fissurés, soit endommagés. Prévoir une réfection.</p>
MURS ET PLAFONDS	<p>Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures de plafonds étaient couvertes de tuiles acoustiques. Les tuiles acoustiques peuvent contenir de l'amiante. Vous pouvez procéder à un échantillonnage et faire expertiser le stuc pour savoir s'il contient de l'amiante et si oui, déterminer les mesures à prendre pour l'enlèvement de l'amiante. Prévoyez le coût de ces travaux. Procédez à cette expertise.</p> <p>Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau dans une chambre de l'étage et son placard. Il est probable que l'absence d'aérateur sur le toit soit en cause. Installez un aérateur sur l'ouverture sur le toit.</p> <p>Nous avons remarqué que le plafond du portique d'entrée et des murs avait été ouvert. Isolez à nouveau le plafond qui délimite l'entretoit et refaire le fini des murs et du plafond, tirer les joints et repeindre.</p> <p>Nous avons remarqué qu'une finition était manquante sur les murs de l'escalier au sous-sol. Complétez les travaux.</p> <p>Nous avons remarqué que les murs et les plafonds de l'étage étaient irréguliers. Prévoir une réfection au besoin.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ESCALIER ET GARDE-CORPS	<p>Nous avons remarqué que la main courante dans l'escalier qui mène au sous-sol était mal fixée. Faire installer un une main courante dans l'escalier menant au sous-sol.</p> <p>Nous avons constaté qu'il n'y avait pas de garde-corps sécuritaire sur le palier au haut de l'escalier de l'étage. Nous recommandons de faire installer un garde-corps sur le palier supérieur.</p>
ARMOIRES ET COMPTOIRS	<p>La cuisine est ancienne et peu fonctionnelle. Une réfection serait bienvenue.</p>
PORTES INTÉRIEURES	<p>Nous avons remarqué que la porte de la pièce au sous-sol était couverte de taches qui font penser à des moisissures. Tentez de nettoyer la porte et au besoin remplacer celle-ci.</p>
ISOLATION ET VENTILATION	<p>Nous avons remarqué qu'une partie de l'isolation de l'entretoit était souillée par les infiltrations d'eau par l'aérateur ouvert. Remplacez l'isolant souillé.</p> <p>La résistance thermique du plafond nous est apparue faible par rapport aux standards. Pour un meilleur rendement énergétique, ajoutez une couche d'isolant en vrac.</p> <p>Un aérateur est ouvert et cause des infiltrations d'eau dans l'entretoit et à l'étage. Installez un aérateur pour limiter les dommages causés par les infiltrations d'eau.</p> <p>La circulation d'air dans l'entretoit pourrait être améliorée. Installez des déflecteurs et vérifiez sous les soffites ventilés.</p> <p>Nous avons remarqué que les murs de fondation apparents du bâtiment n'étaient pas isolés, ce qui rend le bâtiment énergivore. Procéder à l'isolation des murs de fondation. De plus, une partie du sous-sol fini est isolée avec un isolant de polystyrène expansé. Cet isolant a une faible capacité pare-vapeur.</p> <p>Nous vous suggérons la pose de ventilateurs d'extraction dans la salle de bain.</p> <p>Nous avons noté l'absence d'une hotte de cuisinière dans la cuisine. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.</p> <p>Nous avons remarqué qu'un mécanisme pour orienter l'air vicié de la sècheuse vers le sous-sol. Enlevez ce mécanisme.</p> <p>Nous avons noté que le registre d'évacuation de la sècheuse était installé trop bas sur le mur extérieur À modifier.</p>

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 ESTIMATION DU COÛT DE REMPLACEMENT

Le coût de remplacement à neuf doit être distingué du coût de reproduction et représente le coût nécessaire à la substitution d'un édifice (et amélioration) par un autre de même utilité (selon les normes actuelles de la construction et des matériaux équivalents et couramment disponibles).

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **382 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 198,44 \$** par pied carré d'aire habitable.

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

L'application de la méthode du coût inclut la mesure des différentes formes de dépréciation et désuétude causant une perte de valeur au bâtiment en regard de sa valeur à l'état neuf. Les différentes formes de dépréciation sont les suivantes :

- Dépréciation physique (corrigeable ou incorrigeable) ;
- Dépréciation fonctionnelle (corrigeable ou incorrigeable) ;
- Dépréciation externe.

Dépréciation physique corrigeable

La dépréciation physique curable provient généralement d'un entretien différé, c'est-à-dire de la nécessité pour un acheteur d'effectuer à très court terme les réparations ou remplacements requis pour que le bâtiment retrouve son état d'entretien normal et qu'il redevienne concurrentiel.

Dépréciation physique incorrigeable

La dépréciation physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, il s'agit de la détérioration des éléments de construction qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur généré par cette réparation. La dépréciation physique incurable est mesurée selon le procédé âge/vie de chacune des composantes du bâtiment, selon la table de Marshall & Swift.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à **63 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **142 000 \$**. Notez que cette dépréciation considère que le bâtiment est de faible qualité, que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DÉPRÉCIÉ

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs de fondations	47 719 \$	81%	8 879 \$
Charpente	5 012 \$	57%	2 155 \$
Structure de plancher	33 570 \$	71%	9 842 \$
Revêtements de plancher	19 397 \$	74%	5 025 \$
Plafond	11 631 \$	57%	5 001 \$
Finition des murs	1 892 \$	57%	813 \$
Construction intérieure	85 218 \$	57%	36 644 \$
Plomberie	18 296 \$	57%	7 867 \$
Électricité	15 639 \$	57%	6 725 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	17 950 \$	57%	7 719 \$
Composition des murs extérieurs	65 401 \$	57%	28 122 \$
Composition du toit	36 377 \$	64%	13 148 \$
Divers	19 994 \$	57%	8 597 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	3 738 \$	57%	1 607 \$
Total	381 834 \$	63%	142 145 \$
Total (arrondi)	382 000 \$	63%	142 000 \$

2.1.4 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment, basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 2144-2025-07-02), préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés.

Par ailleurs, certaines déficiences hypothétiques observées devraient faire l'objet d'expertises plus spécifiques et ne sont pas incluses dans les coûts de rénovation (présence possible de moisissures, décontamination de sol, présence possible d'amiante aux tuiles de vinyle et aux plafonds en carton-fibre, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation à prévoir	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Réparation majeure à la fondation en blocs, imperméabilisation et isolation des murs de fondation	20 000 \$
Pose d'un drain français	10 000 \$
Nouvelle dalle de béton au sous-sol	10 000 \$
Réparation de quelques fissures et crépi sur les murs extérieurs	3 000 \$
Remplacement des portes et fenêtres	8 000 \$
Ré isolation de la toiture	5 000 \$
Gouttière/soffite/fascia	1 000 \$
Travaux de plomberie	3 000 \$
Travaux électriques	3 000 \$
Réfection de la cuisine (armoires, comptoirs, hotte de cuisinière)	15 000 \$
Rénovation de la salle de bain	10 000 \$
Retrait du tapis et des tuiles de vinyle (remplacement par stratifié flottant)	8 000 \$
Divers (remplacement d'une plaque d'appui et d'un poteau au sous-sol, solins et joints de scellement, , réparation garde-corps balcon avant, élagage d'arbres et retrait d'arbuste, resurfacement stationnement bitume, réparation fissures maçonnerie de la cheminée, pose chapeau sur cheminée, pose main-courante escalier au sous-sol, pose garde-corps escalier étage, réparation de plusieurs cloisons et plafonds)	10 000 \$
SOUS-TOTAL	106 000 \$
Contingences (±15 %)	15 900 \$
Sous-total	121 900 \$
Taxes	18 255 \$
TOTAL	140 155 \$
Arrondi à	140 000 \$

2.1.4 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ (suite)

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **140 000 \$** (taxes et frais de contingences inclus).
Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gypse et stuc et décontamination (travaux hypothétiques)
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques)

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **382 000 \$**, à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basée sur la visite des lieux ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2144-2025-07-02) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **63 %**, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **142 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de faible qualité, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **140 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ce coût ne comprend pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné à la page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment le 2 juillet 2025 ;
- N'avoir pas fondé notre rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ;
- Avoir recherché, au meilleur de nos capacités, les informations contenues dans ce rapport ;
- N'avoir aucun intérêt présent ou futur pour les immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties concernées ;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation ;
- Avoir effectué cette évaluation selon les règles du code d'éthique professionnel de l'Institut canadien des évaluateurs.

Nous soussignés, Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Alexandre Ladouceur, évaluateur agréé, en ce 10^e jour du mois de septembre deux mille vingt-cinq, certifions qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

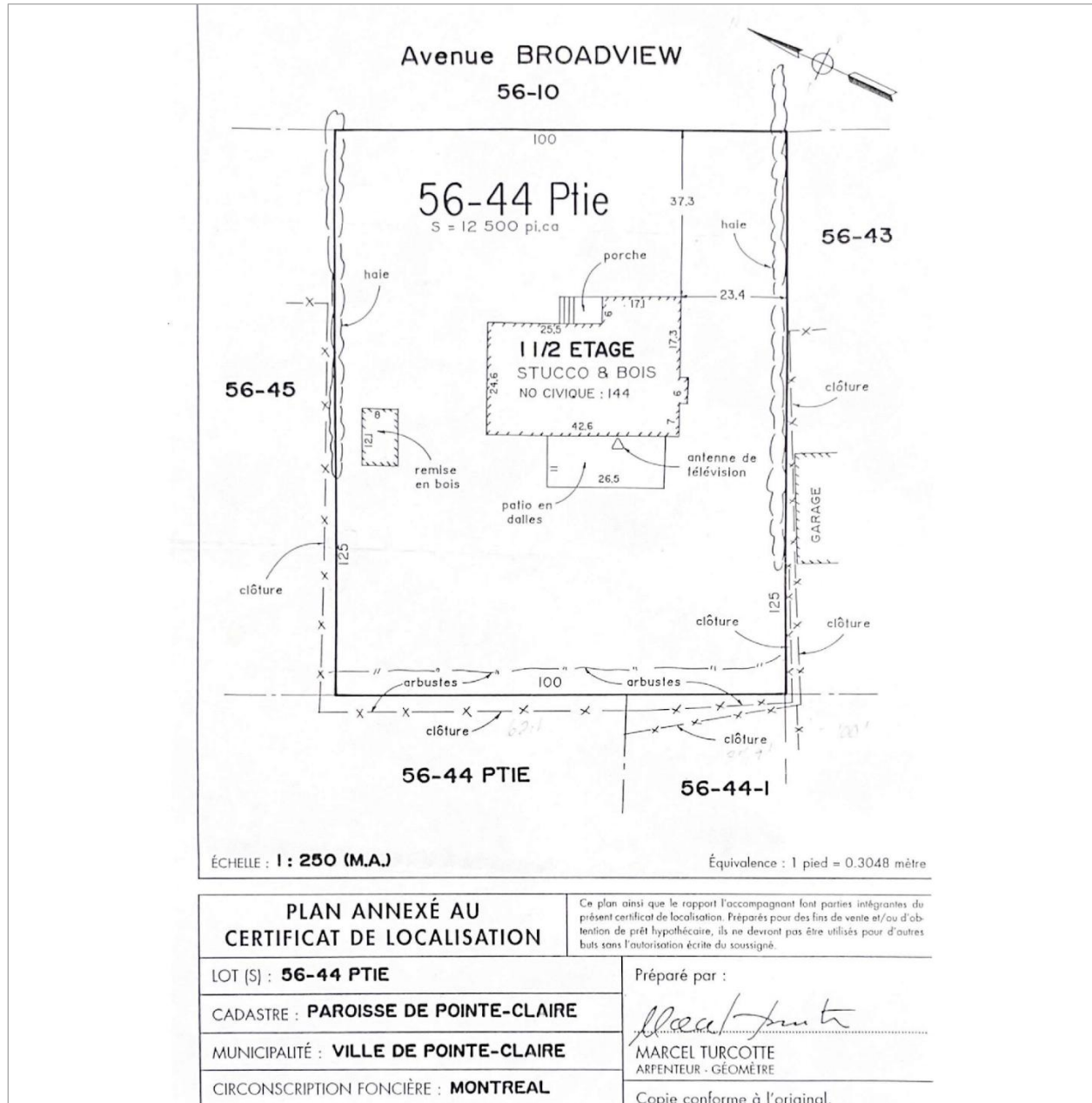
PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Certificat de localisation



PLAN ANNEXÉ AU CERTIFICAT DE LOCALISATION		Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et/ou d'obtention de prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.
LOT (S) : 56-44 PTIE	Préparé par :	
CADASTRE : PAROISSE DE POINTE-CLAIRE	<i>Marcel Turcotte</i>	
MUNICIPALITÉ : VILLE DE POINTE-CLAIRE	MARCEL TURCOTTE ARPEUTEUR - GÉOMÈTRE	
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : MONTREAL	Copie conforme à l'original.	

Photographies du sujet



Façade



Façade

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation arrière

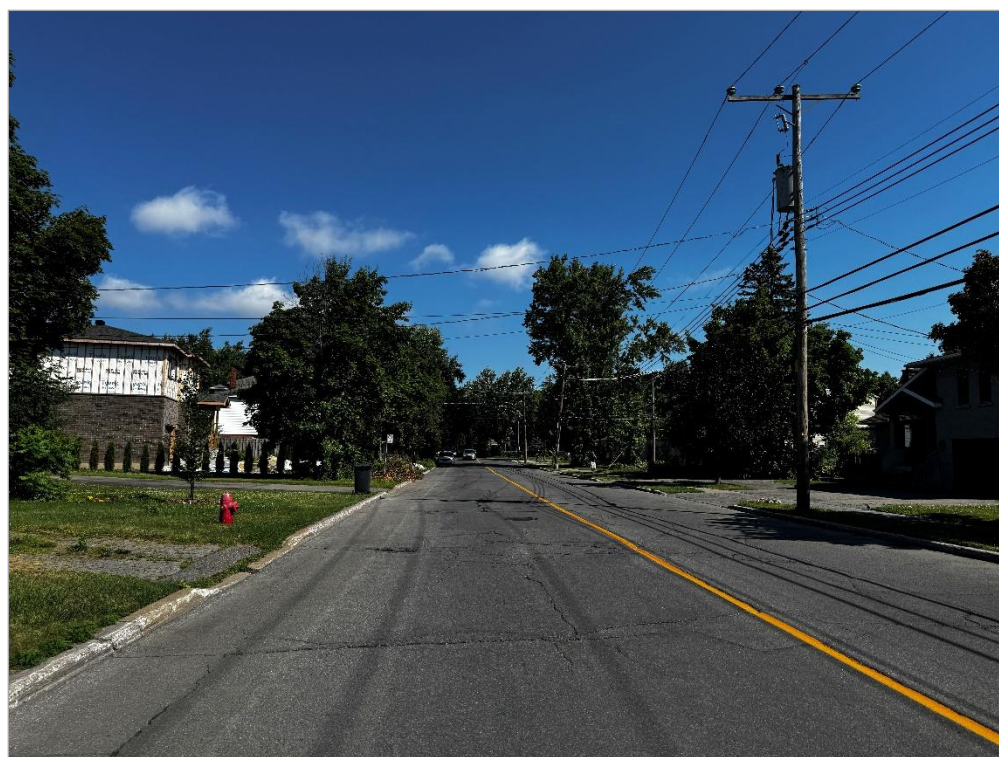


Élévation droite

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

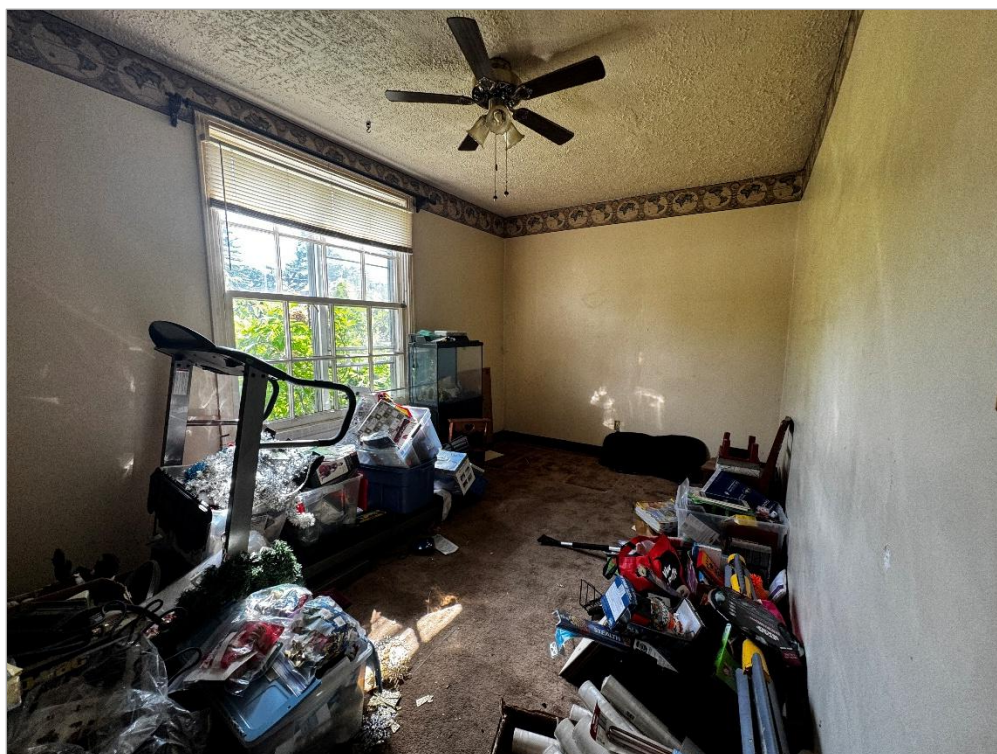


Élévation gauche



Secteur avoisinant

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

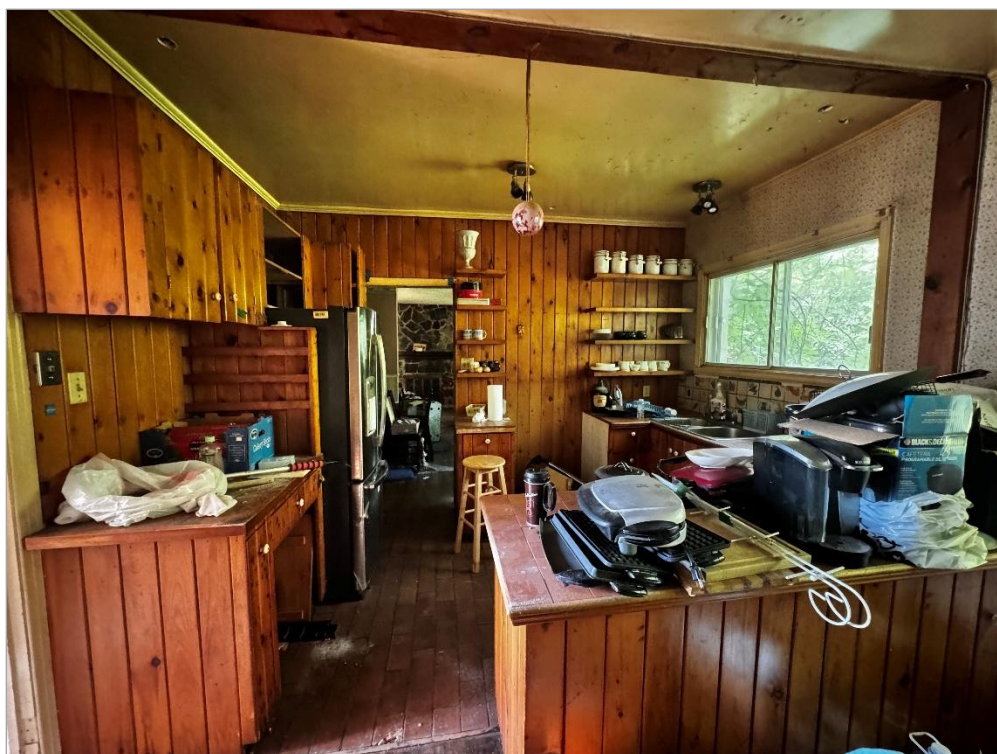


Chambre au rez-de-chaussée

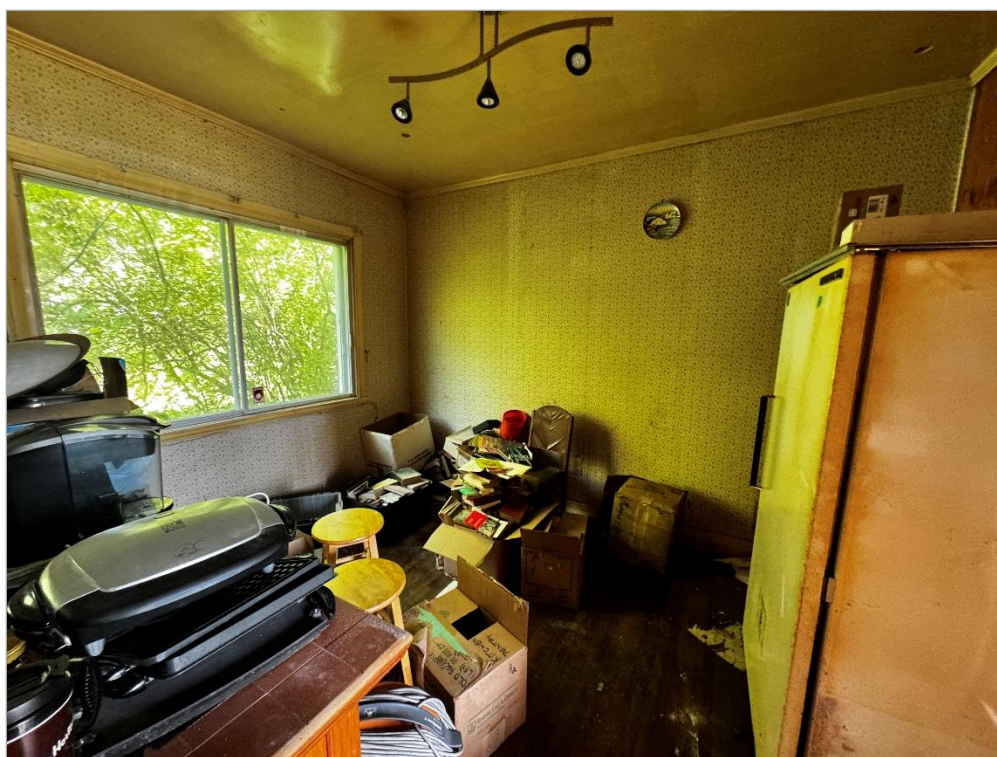


Salon

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

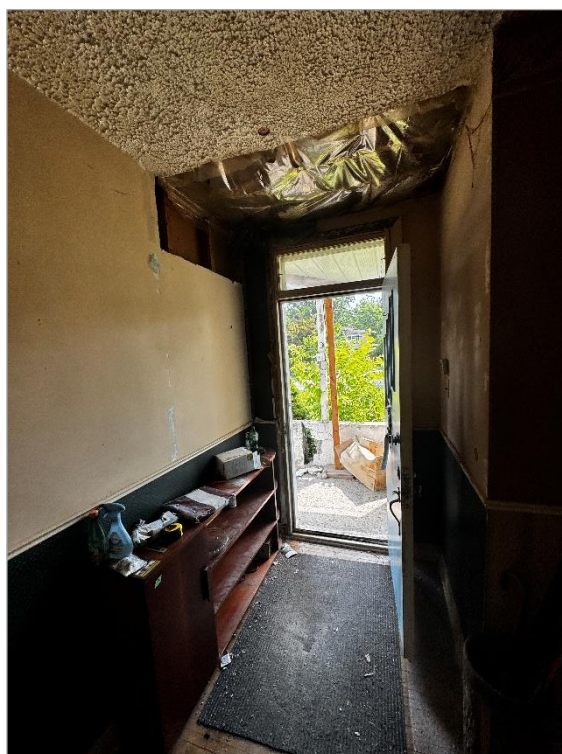


Cuisine



Dînette

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

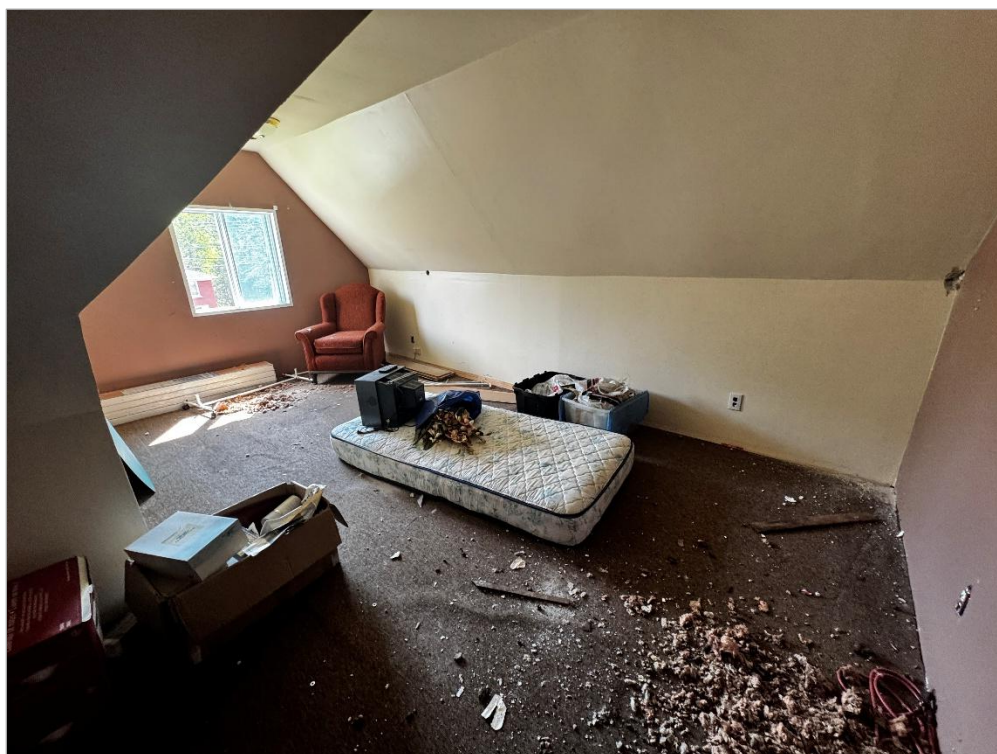


Entrée principale

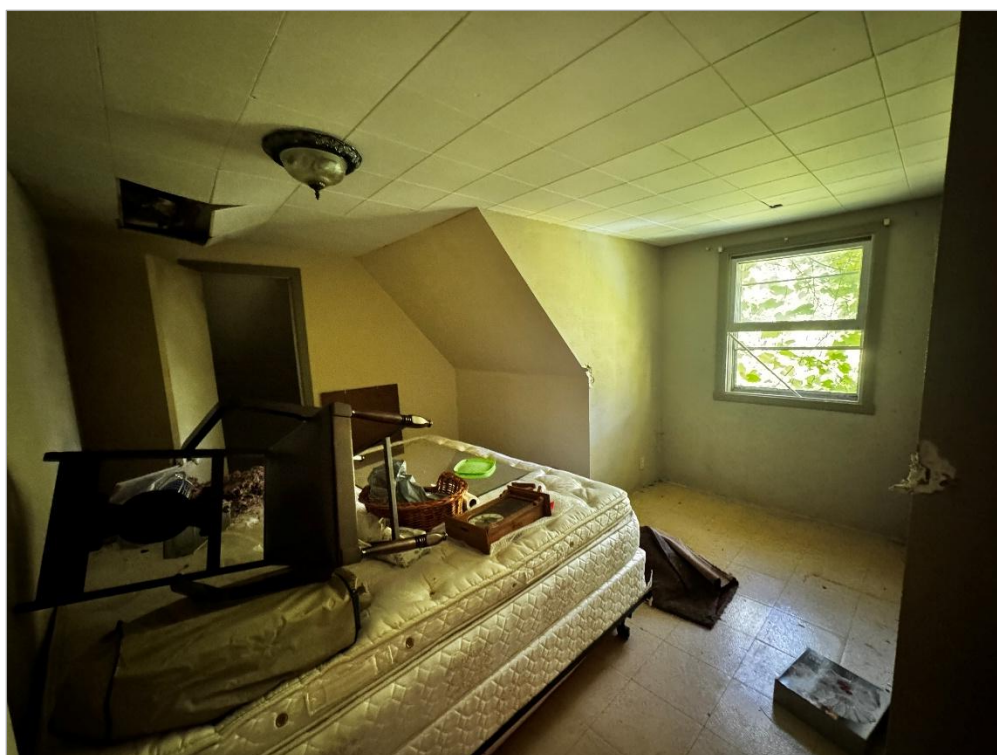


Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre à l'étage

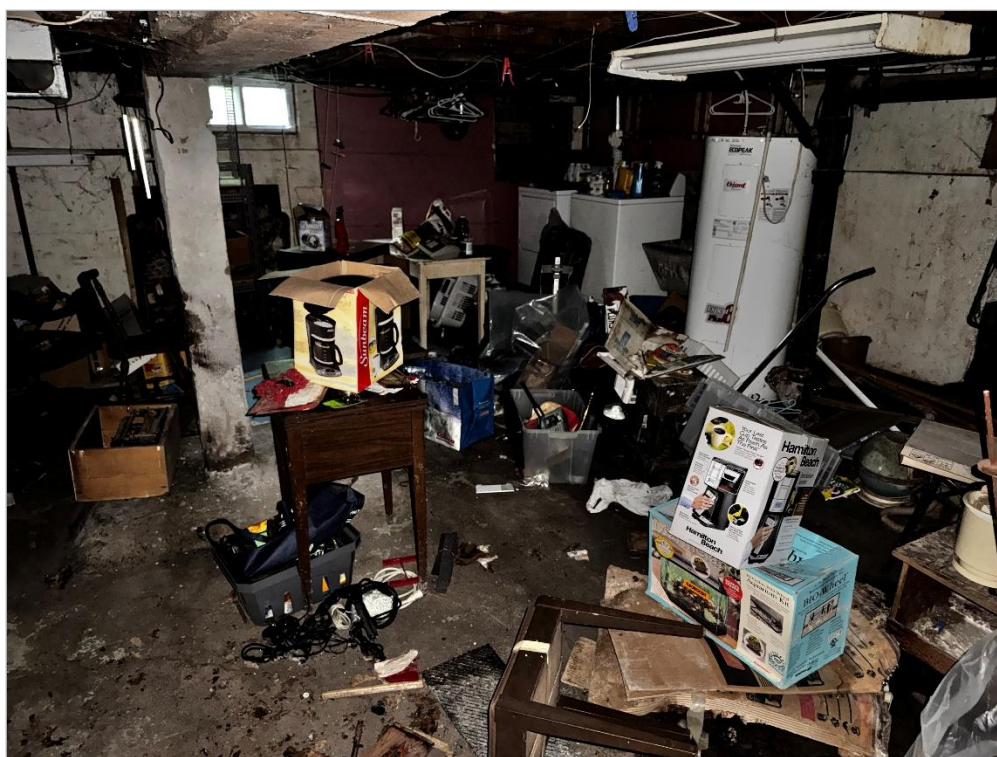


Chambre à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre à l'étage



Sous-sol

Photographies prises le 2 juillet 2025, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



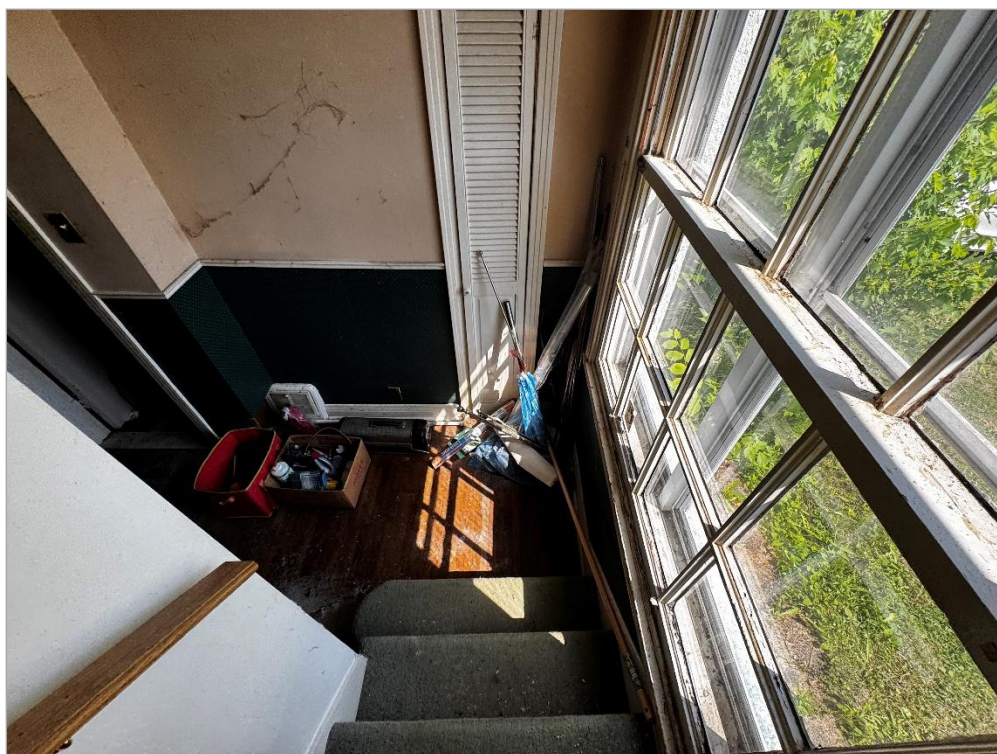
Sous-sol



Sous-sol

Photographies prises le 2 juillet 2025, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Escalier intérieur



Panneau électrique

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES D’ALEXANDRE LADOUCEUR

Fiche académique

2020-2022	Université du Québec en Outaouais Certificat en administration (obtenu)
2018-2020	Université du Québec en Outaouais Certificat en gestion et évaluation immobilière (obtenu)
1997-2002	Externat Sacré-Cœur Rosemère Diplôme d’études secondaires obtenu en 2002

Expérience professionnelle

2023 à ce jour	Évaluateur agréé (É.A.), vice-président pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expropriation, hypothèque, assurance)
2020 à 2023	Évaluateur certifié (DAR) pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expropriation, hypothèque, assurance)
2002 à 2019	Technicien en évaluation pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse)

Association professionnelle

- Membre de l’Ordre des évaluateurs agréés du Québec
 - Évaluations aux fins de consultation municipale
 - Évaluations aux fins de financement hypothécaire
 - Évaluations aux fins d’assurance
 - Évaluations pour gains en capital
 - Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)

Perfectionnement

- Notions de base et application de la méthode du revenu
- Notions de base et application de la méthode de comparaison
- Notions de base et application de la méthode du coût
- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES D’ALEXANDRE LADOUCEUR (suite)

Expérience spécifique

- Évaluations et négociations aux fins d’acquisition, de disposition, de gré à gré et d’expropriation
- Évaluations et négociations aux fins de consultation municipale
- Évaluations aux fins de financement hypothécaire
- Évaluations aux fins d’assurance
- Évaluations pour gains en capital
- Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)
- Consultant pour différents projets de construction de développement (lotissement)