
RAPPORT D'ÉVALUATION

55, avenue Hillside
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 683193E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 30 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	55, avenue Hillside, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	683193E

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 plus garage, reposant sur un sous-sol complet sur fondation en béton coulé, construite en 1951, d’après les informations inscrites au rôle d’évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Il est à noter qu’il y a présence d’une extension sur l’élévation arrière du bâtiment. Les fondations de cette extension étaient non visibles et n’ont pu être identifiées lors de notre visite. Le bâtiment est de qualité économique. La superficie habitable est de 1 232 pieds carrés. La maison est érigée sur un terrain de forme rectangulaire, de 9 790 pieds carrés. En suivi de la visite et de l’inspection, nous sommes d’avis que quelques composantes sont en fin de vie utile et des déficiences ont été observées et devront être corrigées.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 2 avril 2025 au prix de 680 000 \$, sous le numéro d’inscription 29351804 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 diagnostic (réf. dossier 2145-2025-07-02), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	334 000 \$	(± 271,10 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (57 % de dépréciation)	145 000 \$	(± 117,69 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	139 000 \$	

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-à-la-Croix, 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

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/mem

p. j. Expertise

Photographies du sujet



Façade du bâtiment



Élévation arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur immédiat



Secteur immédiat

Table des matières

PAGE TITRE

LETRE 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.....	12
1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES.....	12
1.3.2 ANTÉCÉDENT DE LA PROPRIÉTÉ.....	12
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	13
2 ANALYSE.....	20
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION.....	20
2.1.1 ESTIMATION DU COÛT DE REMPLACEMENT.....	20
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	20
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DÉPRÉCIÉ.....	21
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	22
3 CONCLUSION.....	24
3.1 CORRÉLATION.....	24
3.2 CERTIFICATION.....	25

Annexes

Annexe A – Certificat de localisation.....	26
Annexe B – Photographies du sujet.....	27
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	37

Tableaux

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation.....	21
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble.....	22

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	55, avenue Hillside Pointe-Claire (Québec)		
DÉSIGNATIONS CADASTRALES	Lots 4 252 724, 4 256 110 – Cadastre du Québec.		
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée d'un étage sur fondation de béton coulé, dont les matériaux sont de qualité économique. Il est à noter qu'il y a présence d'une extension sur l'élévation arrière du bâtiment. Les fondations de cette extension étaient non visibles et n'ont pu être identifiées lors de notre visite. Le bâtiment est de qualité économique. Au rez-de-chaussée, on trouve une entrée sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger, une cuisine, une véranda (utilisée comme chambre) avec sortie extérieure, une cuisine, trois chambres ainsi qu'une salle de bain. Le sous-sol est non aménagé ; on y trouve l'espace buanderie ainsi qu'un second espace non aménagé comprenant une vanité de lavabo, un cabinet d'aisances, le réservoir à eau chaude ainsi que le panneau électrique.		
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1951 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)		
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans		
ÂGE RÉEL	74 ans		
ÂGE APPARENT	45 ans		
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	20 ans		
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2145-2025-07-02) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Quelques composantes sont en fin de vie utile et des déficiences ont été observées et devront être corrigées.		
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	1 232 pieds carrés	(incluant la véranda)
	Sous-sol	1 117 pieds carrés	
	Garage	270 pieds carrés	
SUPERFICIE DU TERRAIN	9 790 pieds carrés, de forme rectangulaire		

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

ZONAGE

Ra 20

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 pour la portion du sous-sol En tranchée (portion garage)
FONDATIONS	Muret et béton coulé Blocs de béton (portion garage) Fondations inconnues pour l'extension arrière
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois Murs de béton (portion garage)
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin de bois Déclin d'aluminium
CHEMINÉE	En brique
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en bois dur vitrée (entrée principale, porte de la véranda et garage arrière) Porte de garage en aluminium Fenêtres coulissantes en vinyle Fenêtres à guillotine en bois Fenêtres fixes en bois Fenêtres à manivelle en aluminium
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

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

CHAUFFAGE/CLIMATISATION/

VENTILATION

Plinthes électriques
 Entrée pour laveuse
 Sortie sècheuse
 Hotte de cuisinière
 Foyer au bois avec manteau de foyer en brique

PLOMBERIE

Cuivre et ABS
 Cabinets d'aisances (2)
 Lavabo sur cabinet (2)
 Baignoire-douche en acrylique avec cloisons en céramique (1)
 Évier de cuisine double en acier inoxydable (1)
 Cuve (1)

PAROIS ET CLOISONS

Placoplatre
 Placage de céramique

FINIS DES PLANCHERS

Lattes de bois
 Linoléum
 Tuiles de vinyle
 Tuiles de céramique
 Béton (structure)

FINIS DES PLAFONDS

Placoplatre
 Tuiles de carton fibre
 Section non finie au sous-sol (ouverte)

FINIS DE LA CUISINE

Armoires de cuisine en mélamine
 Comptoirs en stratifié
 Évier double en acier inoxydable
 Hotte de cuisine
 Lave-vaisselle
 Four
 Réfrigérateur

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PROTECTION	Aucune
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres Arbustes Galerie avant et escalier en bois sur structure de béton Balcon arrière en bois

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8035-94-2127-0-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	558 300 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>55 900 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	614 200 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENT DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	29 351 804
VENDEUR	Succession D Agnes Mcgee
ACHETEURS	Olesea Laiu Filimon, Natalia Isaceno Sandulenco, Stefan Isacenco, Ion Filimon
DATE DE VENTE	Le 2 avril 2025
PRIX DE VENTE	680 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2145-2025-07-02) 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.

FONDATIIONS

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation dont une première fissure avec déplacement se trouve sur le mur avant du garage, à gauche de la porte. Une deuxième fissure se situe sur le mur latéral droit du garage. Une fissure a été observée sur le mur arrière de la maison. Une fissure se situe au coin supérieur avant de la fenêtre la plus arrière du mur latéral gauche. Une fissure se situe au-dessus de la fenêtre la plus en avant du mur latéral gauche. Réparez les fissures.

DALLE DE BÉTON

Nous avons noté la présence d'efflorescence et d'humidité sur la dalle de béton. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'imperméabilisant appliqué du côté extérieur des murs de fondation, à une déficience du drainage des fondations ou encore à un niveau de nappe phréatique élevé. Suivre les recommandations concernant l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français.

Nous avons remarqué que la dalle de béton à l'extérieur du garage était fissurée. Réparez la fissure pour éviter davantage de dommages en raison des infiltrations d'eau.

Nous avons remarqué que la dalle de béton du sous-sol possédait des pentes négatives. Créez des rigoles vers le drain de plancher pour évacuer les eaux de surface.

SOLIVES DE PLANCHER

Le chauffe-eau au sous-sol est installé sur un socle en contreplaqué. Le contreplaqué est souillé dans la partie arrière. Nettoyez et, au besoin, remplacez le contreplaqué pour assurer la salubrité.

Nous avons noté que certains planchers ne sont pas au niveau. Cette situation est courante dans des bâtiments plus âgés. Le problème peut être corrigé en soufflant les planchers, mais il faut, auparavant, s'assurer que les planchers soient stabilisés et que la structure ait été examinée par un ingénieur.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons noté des anomalies dans la pose du déclin. Une moulure en J a été utilisée comme moulure de départ, ce qui est inadéquat puisque ce type de moulures retient l'eau. Faites remplacer et posez une moulure de départ adéquate ou percez des trous sous les moulures en J.

Le revêtement de bois est brisé, ouvert et déformé par endroits. Corrigez tous les manquements pour assurer l'étanchéité.

Nous avons remarqué que le dessous des bardages avait été fermé par une fourrure de bois. Il est essentiel pour la ventilation des bardages que le dessous soit ouvert. Nous vous recommandons de percer généreusement des trous à intervalles réguliers sous les bardages, si vous n'arrivez pas à enlever la fourrure.

Nous avons remarqué que l'escalier avant et le perron s'appuient sur le revêtement d'aluminium du mur avant. Cette situation est à haut risque d'infiltrations d'eau qui pourraient faire pourrir le bois de structure. Installez une membrane et un solin métallique entre le mur et les marches et le perron.

SOLINS ET SCELEMENTS

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de bois. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau.

PORTES ET FENÊTRES

Les portes extérieures du bâtiment sont âgées et peuvent causer des infiltrations d'eau. Prévoir leur remplacement à court terme.

De très vieilles fenêtres en bois avec contre-fenêtres en bois sont toujours présentes. De plus, les fenêtres en aluminium sont également âgées. Prévoir le remplacement des fenêtres en priorisant le remplacement des fenêtres en bois.

Nous avons remarqué la présence d'unités de climatisation installées dans des fenêtres. Ces installations ne sont jamais parfaitement étanches. Installez plutôt des unités murales dont l'étanchéité est plus facile à réaliser.

Plusieurs fenêtres visibles du sous-sol sont trop près du sol et risquent de se détériorer rapidement. Profitez de l'imperméabilisation des murs de fondation et de la pose d'un drain français pour installer des margelles devant les fenêtres.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	<p>Le bois du perron avant, de son escalier, celui de la terrasse arrière et ses divers paliers ont besoin d'être repeints. Préparez les surfaces avant de repeindre.</p> <p>Nous avons remarqué que le garde-corps du perron avant n'était pas de hauteur réglementaire et qu'il pouvait être escaladé. Voyez les exigences de la municipalité à ce sujet et modifiez les garde-corps en conséquence pour la sécurité des usagers.</p> <p>Notre inspection de la terrasse arrière nous a révélé que le garde-corps autour de la terrasse était assuré par des bancs. Le garde-corps doit avoir une hauteur de 36 pouces, l'espacement entre les balustres ne doit pas excéder 4 pouces et le garde-corps ne doit pas être escalable. Toutes ces conditions sont transgressées. Modifiez le garde-corps de manière à assurer la sécurité des usagers.</p>
SOFFITES/FASCIAS	Aucun commentaire à formuler.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Nous avons constaté que les pentes du sol autour du bâtiment font en sorte que le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison par endroits. Évaluez la possibilité de modifier les pentes du terrain et consultez un conseiller en aménagement extérieur au besoin.
TOITURE	L'état des bardeaux sur la toiture commande une réfection avant l'hiver prochain pour éviter toute infiltration.
GOUTTIÈRES	<p>Une gouttière possède une descente pluviale qui déverse ses eaux directement au bas des murs. Cet état de fait provoque de l'humidité au sous-sol. Veillez à installer un exutoire.</p> <p>Nous avons noté que la pente de la gouttière arrière était inversée. L'eau s'écoulant de la toiture doit pouvoir s'évacuer sans restriction. L'eau stagnante dans la gouttière peut causer des fuites et la croissance de végétaux à long terme. Ajustez la pente de la gouttière de façon adéquate ou ajoutez une descente pluviale. Nous avons remarqué que les gouttières avaient besoin d'être nettoyées. Nettoyez les gouttières pour éviter la rétention d'eau qui peut causer des fuites et des débordements.</p>
SOLINS	<p>Les solins des événements de plomberie sur la pente arrière du toit sont repliés vers l'intérieur des événements. Remplacez ces solins par des solins avec capuchons qui sont plus étanches lors de la réfection de la couverture.</p> <p>Les solins métalliques situés entre la toiture et la cheminée sont étanchéifiés en leur partie supérieure par un calfeutrement. Corrigez les solins autour de la cheminée lors de la réfection de la couverture.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE

Nous avons remarqué que l'émail de la baignoire était usé. Prévoir émailler la baignoire ou son remplacement à plus ou moins court terme.

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.

Un arbre mature est âgé et se trouve à l'avant de la propriété. Nous recommandons de procéder à une inspection à la caméra du conduit sanitaire situé entre le bâtiment et le collecteur municipal.

Une fuite était active sous la salle de bain du rez-de-chaussée lors de notre inspection. Maîtrisez rapidement la fuite.

Une réparation douteuse a été faite sous la cuve de lavage. Demandez à un plombier compétent de réparer adéquatement le siphon.

Nous avons remarqué qu'un branchement sous l'évier de la cuisine avait été réalisé avec un connecteur en T. Remplacez le connecteur en T.

Le connecteur de l'évacuation des eaux usées du lave-vaisselle est installé trop bas de l'évier de la cuisine. Modifiez l'installation de manière que la connexion indirecte se fasse sur la tubulure de sortie de l'évier de la cuisine.

Nous avons remarqué qu'une partie du collecteur des égouts au-dessus du chauffe-eau commençait à percer. Prévoir le remplacement du collecteur.

Le chauffe-eau est âgé et a été fabriqué en 2013. Prévoir son remplacement dans un court terme.

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons constaté qu'un conduit d'évacuation était branché au bas de la colonne de chute de plomberie, en lieu et place du regard de nettoyage. Faites modifier l'installation si nécessaire.

ÉLECTRICITÉ

Nous avons remarqué que des câbles électriques n'étaient pas protégés au sous-sol. Insérez les câbles dans des gaines pour le protéger.

Une boîte de jonction n'est pas fixée au plafond du sous-sol. Fixez la boîte de jonction à un élément structural pour assurer la sécurité de l'installation.

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.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ (SUITE)

Nous avons remarqué qu'une prise n'était pas fonctionnelle dans la chambre avant. Faire voir la prise par un électricien compétent.

Certaines prises n'ont pas de mise à la terre, ce qui était d'usage à une certaine époque. Consultez un maître électricien afin d'ajouter les circuits nécessaires.

Nous avons testé un nombre représentatif de prises de courant dans la maison. Le test d'une prise au sous-sol a révélé que les contacts tension et neutre avaient probablement été inversés lors de l'installation de la prise. Voir et installer correctement le filage d'alimentation électrique de la prise de courant.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

Lors de l'inspection de la cour arrière, nous avons constaté qu'une conduite abandonnée émergeait du sol. Cette conduite pourrait être associée à un réservoir de mazout ancien et abandonné. Nous recommandons qu'une expertise soit réalisée pour s'assurer qu'il n'y a pas de réservoir de mazout enfoui. Si c'est le cas, un test environnemental doit être réalisé.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Aucun commentaire particulier à formuler.

CHEMINÉE

Nous avons remarqué que la cheminée possédait deux boisseaux d'argile. Un seul des boisseaux comporte un chapeau protecteur. Ajoutez un chapeau protecteur sur le deuxième boisseau d'argile pour limiter les infiltrations d'eau même si la cheminée ne dessert plus d'appareil.

REVÊTEMENT DE PLANCHER

Les carreaux de céramique de la salle de bain sont largement fissurés. Prévoir une réfection du revêtement de sol dans la salle de bain.

Les joints de coulis entre les carreaux de céramique du portique d'entrée sont en partie défaits. Grattez les joints de coulis pour les refaire.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

MURS ET PLAFONDS

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs ait causé la formation des moisissures sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection. Au besoin, procédez à un test de qualité de l'air et suivez les recommandations de l'expert.

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures de plafonds étaient couvertes de tuiles acoustiques. Les tuiles acoustiques peuvent contenir de l'amiante. Un test d'amiante était en cours lors de l'inspection. Suivre les recommandations de l'expert.

Nous avons remarqué que le fini du plafond du séjour et celui de la salle de bain étaient ondulés. Il s'agit probablement de gyplap. Fixez en place le gyplap avant de le recouvrir de placoplâtre.

Nous avons remarqué que des joints de coulis entre les carreaux de céramique des murs autour de la baignoire n'étaient plus étanches. En temps normal, nous recommandons de gratter les joints de coulis et de les refaire pour assurer l'étanchéité. Cependant, vu l'état de la baignoire, nous recommandons de refaire les carreaux sur les murs autour de la baignoire lors du remplacement de cette dernière.

Nous avons remarqué que des tuiles acoustiques posées au plafond de l'extension arrière étaient tachées. Il s'agit probablement d'infiltration d'eau. Vérifiez l'étanchéité du toit. Suivre les recommandations faites dans la section « Toiture » du présent rapport. Remplacez les tuiles tachées.

Des fissures ont été observées sur les coins de murs et de plafond d'un placard de chambre. Renforcez les fissures en tirant les joints avant de repeindre.

ESCALIER ET GARDE-CORPS

Nous avons remarqué que la main courante de l'escalier du sous-sol était incomplète dans la partie supérieure de l'escalier. Prolongez la main courante vers le haut.

Nous avons remarqué que l'escalier qui mène au sous-sol n'était pas muni d'un garde-corps du côté ouvert. Faites installer un garde-corps.

ARMOIRES ET COMPTOIRS

Aucun commentaire particulier à formuler.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES INTÉRIEURES	La porte de la chambre avant gauche a besoin d'ajustement pour fermer sans restriction. Ajustez la porte.
GARAGE	Le garage constitue une source potentielle de contamination de l'air par le monoxyde de carbone. Posez un avertisseur de monoxyde de carbone.
ISOLATION ET VENTILATION	<p>Inspection limitée. Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans l'entretoit à cause de l'accès difficile dans l'escalier du sous-sol.</p> <p>Il n'y a pas de ventilateur dans la salle de bain. Nous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction.</p>

Le bâtiment à l'étude, de qualité économique, nécessite plusieurs travaux de mise à niveau. Quelques composantes significatives sont en effet en fin de vie utile et devront être remplacées. De même, plusieurs déficiences au bâtiment ont été constatées et devront être corrigées.

Ainsi, nous recommandons de prévoir le coût de divers travaux :

- Procédez à une expertise concernant la conduite abandonnée dans la cour arrière ;
- Procédez à un examen à la caméra du collecteur d'égout sous la terre jusqu'au branchement municipal sous la rue ;
- Remplacement de la couverture ;
- Travaux de pose de solins au-dessus des ouvertures et amélioration de la ventilation des bardages extérieurs ;
- Pose d'un drain français et imperméabilisation des murs de fondation ;
- Réfection de la dalle de béton au garage ;
- Réparation de fissures à la fondation ;
- Réfection de la salle de bain ;
- Remplacement d'une partie du revêtement extérieur en bois ;
- Remplacement des portes et fenêtres ;
- Travaux de plomberie divers ;
- Travaux d'électricité divers.

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 **334 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 271,10 \$** 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 **57 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **145 000 \$**. Notez que cette dépréciation considère que le bâtiment est de qualité économique, que quelques 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	60 508 \$	53%	28 295 \$
Charpente	4 120 \$	48%	2 142 \$
Structure de plancher	32 027 \$	65%	11 246 \$
Revêtements de plancher	23 114 \$	54%	10 686 \$
Plafond	12 462 \$	60%	4 993 \$
Finition des murs	6 809 \$	84%	1 119 \$
Construction intérieure	55 437 \$	48%	28 827 \$
Plomberie	17 976 \$	48%	9 347 \$
Électricité	16 880 \$	48%	8 778 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	13 382 \$	48%	6 958 \$
Composition des murs extérieurs	48 992 \$	73%	13 027 \$
Composition du toit	20 142 \$	59%	8 263 \$
Divers	4 941 \$	48%	2 569 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	17 610 \$	48%	9 157 \$
Total	334 398 \$	57%	145 408 \$
Total (arrondi)	334 000 \$	57%	145 000 \$

2.2 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 2145-2025-07-02), 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, présence possible d'amiante aux tuiles de vinyle et aux plafonds en carton-fibre, présence de vermine, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation à prévoir	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Imperméabilisation isolation des murs de fondation et installation d'un drain français	25 000 \$
Réfection d'une partie du revêtement extérieur en bois (retrait et installation de nouveaux bardages)	20 000 \$
Réfection de la dalle de béton au garage	3 000 \$
Remplacement des portes et fenêtres	8 000 \$
Remplacement du bardeau d'asphalte	8 000 \$
Remplacement des climatiseurs aux fenêtres par un climatiseur mural	4 000 \$
Peinture des balcons/terrasses en bois et modification des garde-corps	1 000 \$
Gouttières/exutoires/solins	1 000 \$
Travaux de plomberie	5 000 \$
Travaux électriques	3 000 \$
Réfection de la salle de bain	10 000 \$
Remplacement des planchers en céramique et tuiles vinyliques	3 500 \$
Remplacement des plafonds en tuiles acoustiques	5 500 \$
Divers (solins, ajout chapeau protecteur sur cheminée, installation de main-courante et garde-corps dans l'escalier, travaux mineurs de fissures et peinture des murs/plafonds, installation d'une porte de garde-robe, réparation de fissures à la fondation)	8 000 \$
SOUS-TOTAL	105 000 \$
Contingences (±15 %)	15 750 \$
Sous-total	120 750 \$
Taxes	18 082 \$
TOTAL	138 832 \$
Arrondi à	139 000 \$

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ (suite)

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **139 000 \$** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gypse et tuiles en carton fibre et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Examen de la structure de plancher par un ingénieur ;
- Évaluation des pentes de terrain par un conseiller en aménagement extérieur ; inspection à la caméra du conduit sanitaire situé entre le bâtiment et le collecteur municipal ;
- Expertise pour s'assurer qu'il n'y a pas de réservoir de mazout enfoui (travaux hypothétiques pour test environnemental si c'est le cas).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **334 000 \$**, 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 2145-2025-07-02) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **57 %**, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **145 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, 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 **139 000 \$**, 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 Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce 29^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.

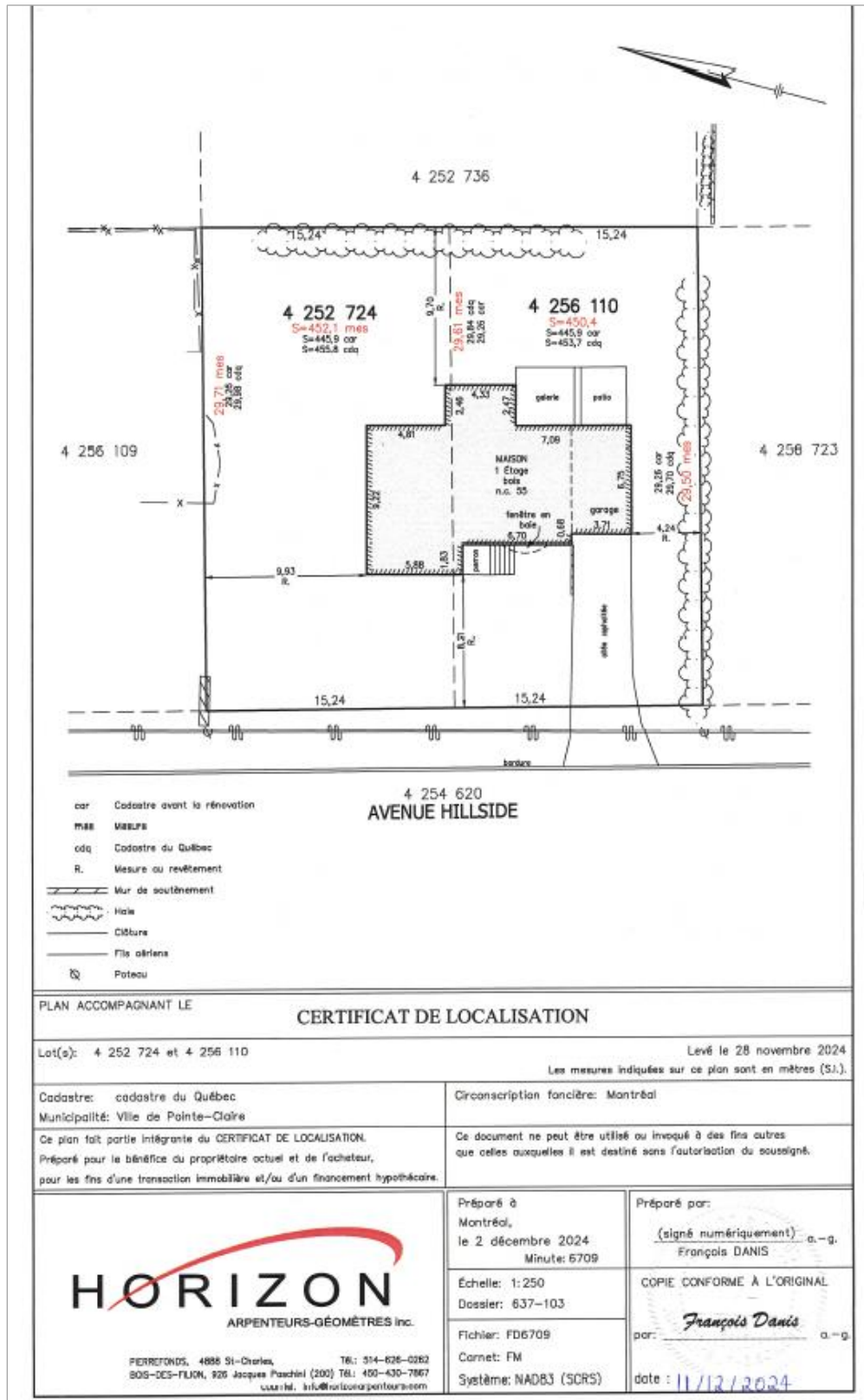
PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Certificat de localisation



Photographies du sujet



Façade



Façade

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation droite



Élévation gauche et arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

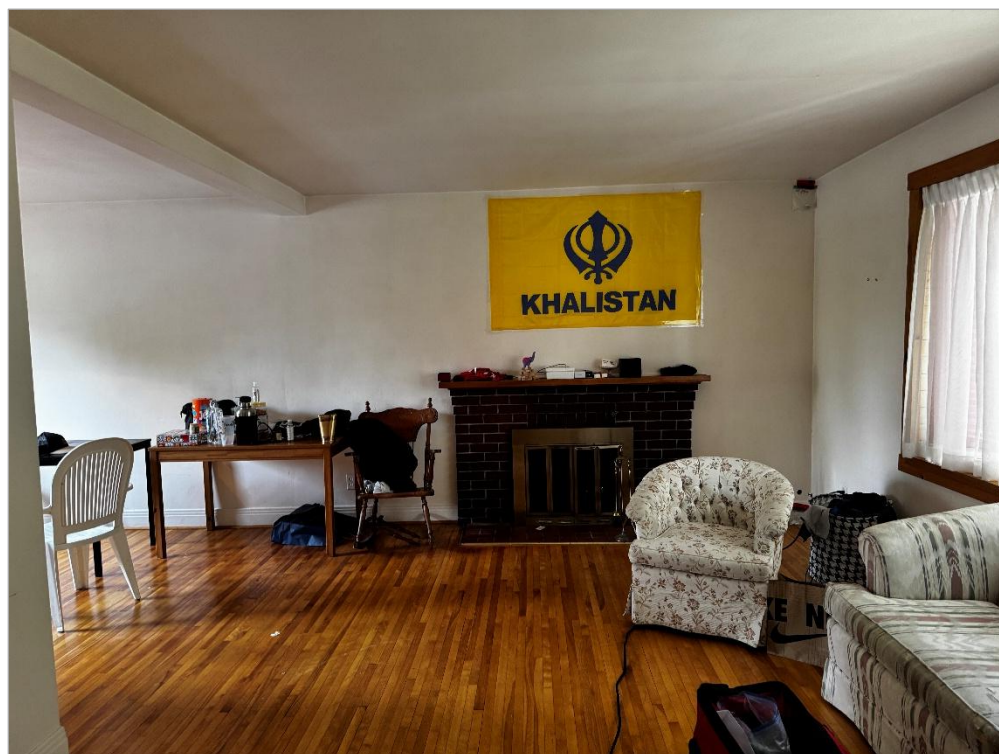


Élévation arrière



Secteur avoisinant

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

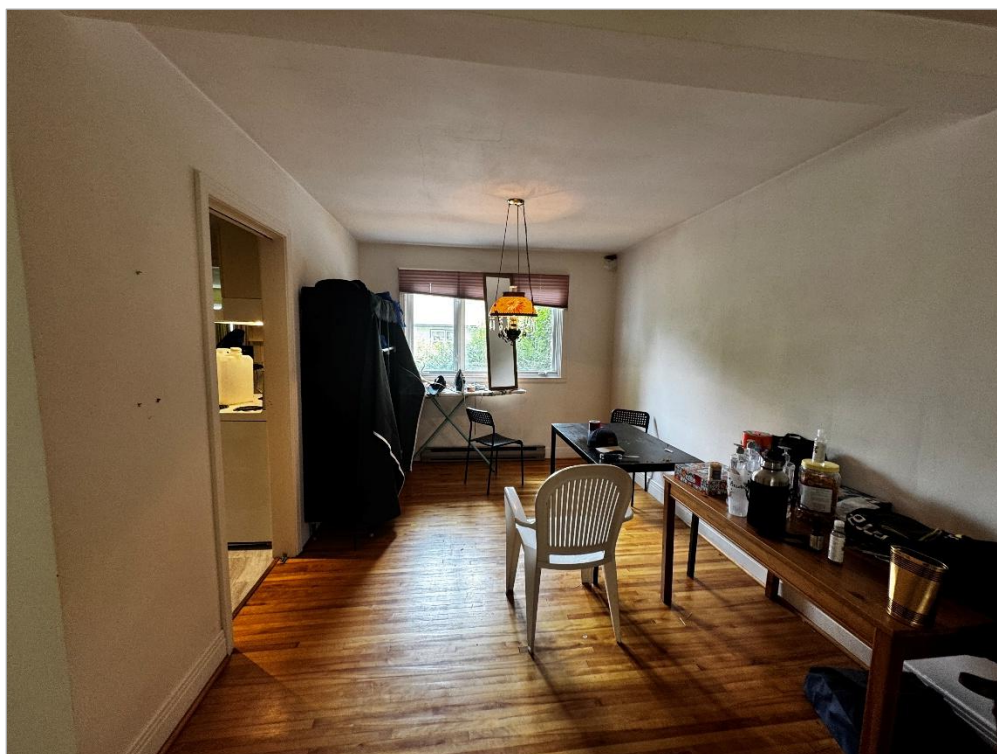


Salon



Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle à manger

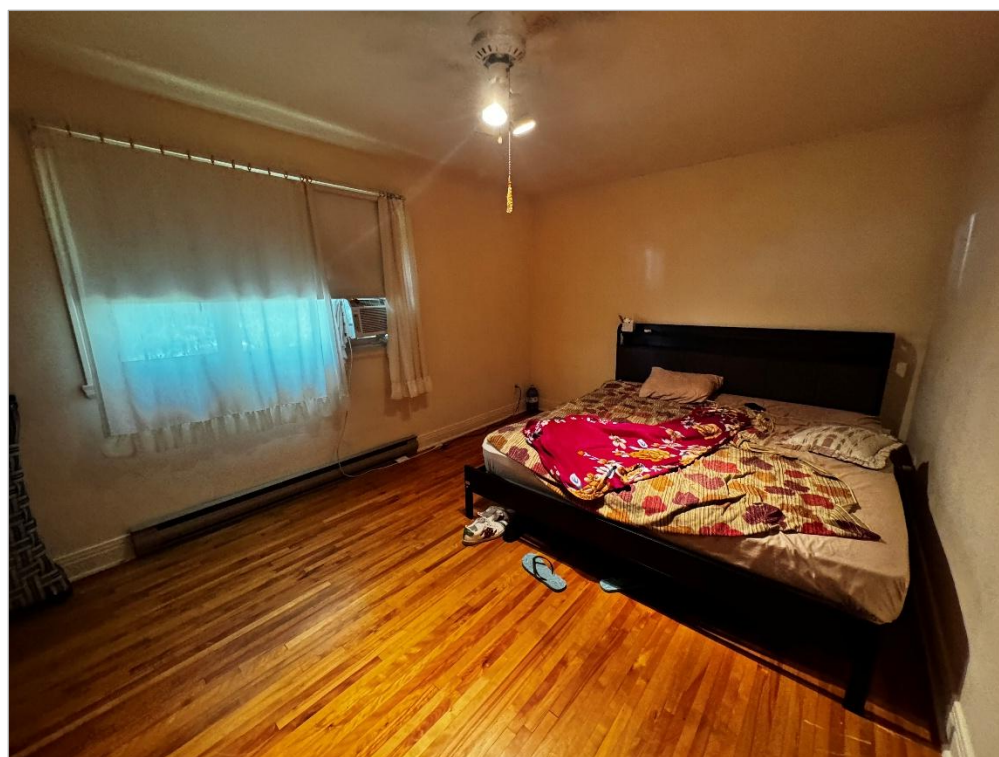


Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

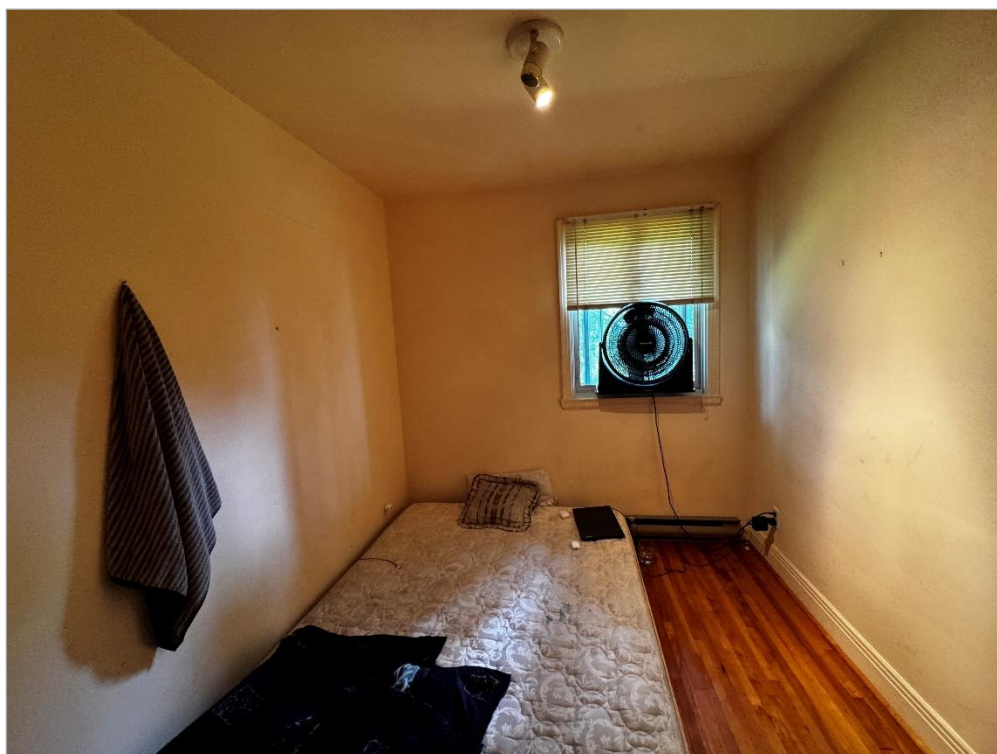


Entrée principale

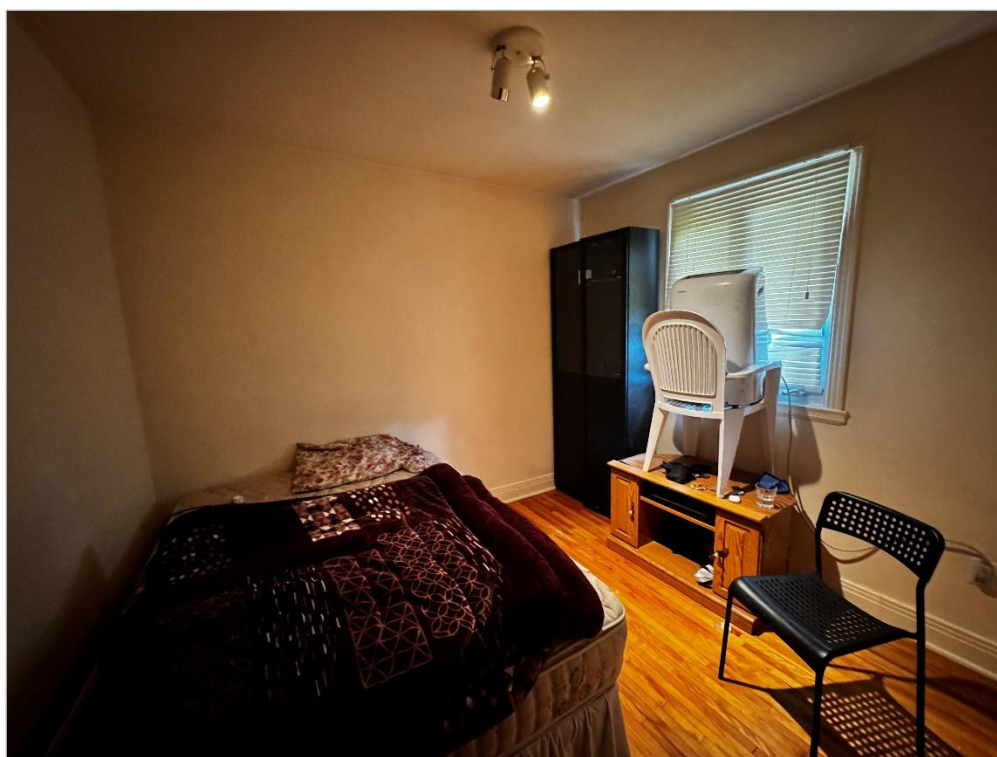


Chambre principale

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

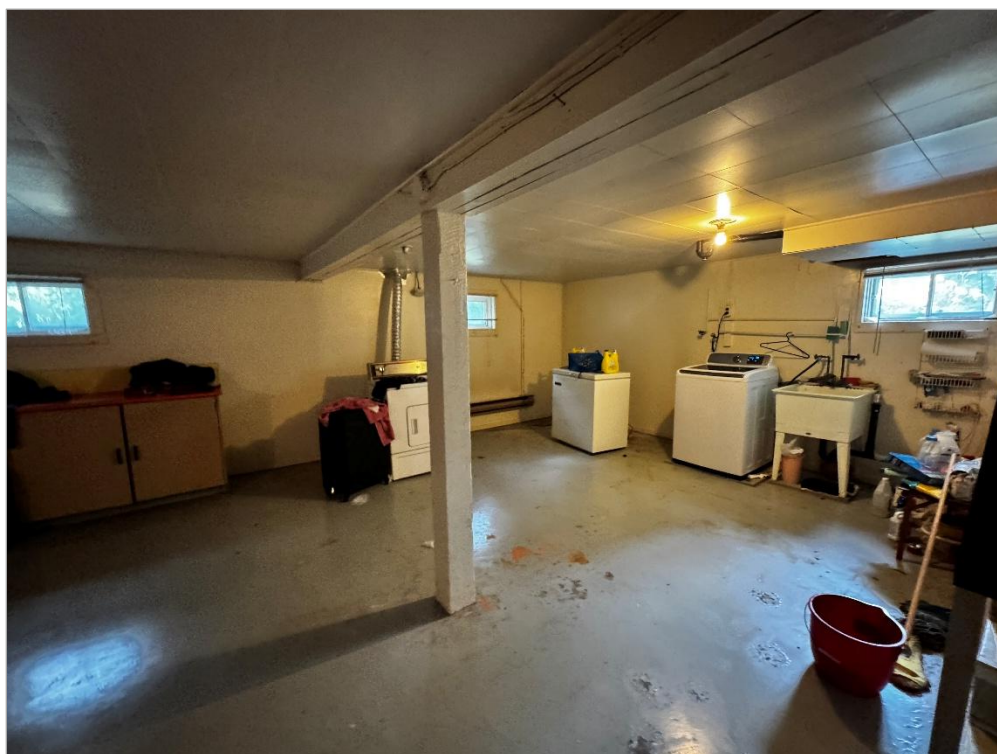


Chambre



Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol et espace buanderie

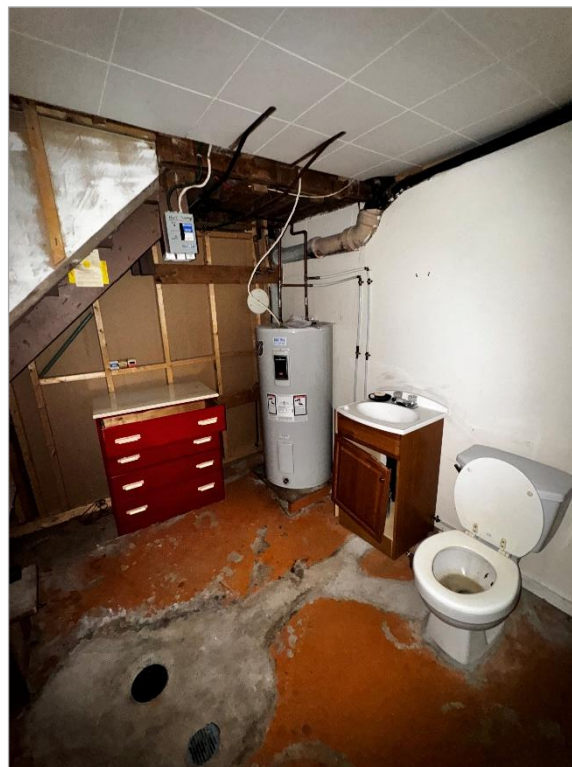


Sous-sol non fini

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Panneau électrique



Coin toilette et réservoir à eau chaude

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Garage



Garage

Photographies prises le 2 juillet 2025, par Alexandra Latour.

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

Études académiques

Études universitaires	Université du Québec à Montréal (UQAM) Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997
Études universitaires	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en économie obtenu en 1993
Études collégiales	Collège Édouard-Montpetit à Longueuil Diplôme d'études collégiales obtenu en 1990

Expérience professionnelle

2001 à ce jour	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige civil et aux fins d'expropriation, assurances et investissement)
1998 à 2001	Évaluateur pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige, assurances, investissement)
1997	Évaluateur pour la firme Yvon Caron et Associés (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, assurances)
1995 à 1997	Technicien pour la firme Gagnon, Goudreau, Leduc inc.
1995	Inspecteur calculeur pour les firmes Le Groupe Leroux
1992 à 1994	Commis aux propriétés immobilières pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Perception des loyers, mise en marché des reprises, supervision des travaux, administration de l'actif) Stagiaire à l'analyse de marché pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Analyse et rédaction des données issues du marché, divulgation de l'information aux intervenants du marché)

Association professionnelle

Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Cours de perfectionnement/séminaire

- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme
- Application de la méthode du revenu, mathématiques financières, calcul hypothécaire
- Application de la méthode de comparaison directe
- Application de la méthode du coût et techniques de construction
- Évaluation des centres commerciaux
- Le fichier de travail pour l'analyse des ventes dans la confection d'un rôle d'évaluation foncière
- La géomatique au service de l'évaluateur