
RAPPORT D'ÉVALUATION

45, avenue Saint-Joachim
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 688126E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 16 février 2026

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 45, avenue Saint-Joachim, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier 688126E

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 résidence détachée de deux étages, sur fondation de blocs de béton, construite en 1948, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2026-2027-2028) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de très faible qualité et sa superficie habitable est de 826 pieds carrés au rez-de-chaussée, et de 802 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 628 pieds carrés habitables. Notons que la maison est vacante et que la quasi-totalité de ses composantes intérieures a été retirée. De plus, les matériaux observés sont en fin de vie utile et devront être remplacés, sans oublier les nombreuses déficiences repérées. Par ailleurs, des problèmes importants, au niveau des fondations, sont observés, remettant en cause la pertinence de restaurer ou rénover le bâtiment. La maison réside sur un terrain de forme régulière de 5 086 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 8 octobre 2024, au prix de 500 000 \$, numéro d'inscription 29005553, au Registre foncier du Québec.

Il est à noter que nous avons produit un rapport pour démolition le 5 juin 2019 sur ce bâtiment.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de notre experte dans son rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2172-2025-12-19), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf du bâtiment	202 000 \$	(± 124,08 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (95 % de dépréciation)	11 000 \$	(± 6,76 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	356 000 \$	

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

Vincent Ladouceur, É.A.

Alexandre Ladouceur, É.A.

Mélanie Vézina, É.A.

Daniel Ryan, É.A.

Luc Héroux, É.A.

Noémi Létourneau, É.A.

Martin Bisaillon, É.A.

Joëlle Thauvette, É.A.

Nataniel Desjardins, É.A.

Chanelle Morand, É.A.

Marc-Antoine Robidas, É.A.

Dominic Quenneville, É.A.

Vanessa Hardel, É.A.

Tél. 450-963-2777 514 385-4417 Téléc. 450 963-2221 Courriel 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 **19 décembre 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. Ainsi, 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



Vue avant du bâtiment



Vue latérale droite

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Vue latérale gauche



Vue arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur avoisinant



Secteur avoisinant

Table des matières

PAGE TITRE

LETRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET.....	4
TABLE DES MATIÈRES.....	7
1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....	8
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER	8
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT	10
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ	12
1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE.....	12
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ	12
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	13
2 ANALYSE	19
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION	19
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF	19
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION	19
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT ET DE LA DÉPRÉCIATION	20
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	21
3 CONCLUSION	22
3.1 CORRÉLATION.....	22
3.2 CERTIFICATION.....	23
Annexes	
Annexe A – Photographies du sujet.....	24
Annexe B – Certificat de localisation.....	29
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	30
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	45, avenue Saint-Joachim, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 527 917 – Cadastre du Québec.
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages avec sous-sol sur fondations en blocs de béton, construite en 1948. Le bâtiment est de très faible qualité. En effet, la quasi-totalité de ses composantes intérieures a été retirée.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1948 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	78 ans
ÂGE APPARENT	70 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	8 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2172-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de très faible qualité. Notons que la maison est vacante et que la quasi-totalité de ses composantes intérieures a été retirée. De plus, les matériaux observés sont en fin de vie utile et devront être remplacés, sans oublier les nombreuses déficiences repérées. Par ailleurs, des problèmes importants, au niveau des fondations, sont observés, remettant en cause la pertinence de restaurer ou rénover le bâtiment.

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT

Rez-de-chaussée	826 pieds carrés
Deuxième étage	<u>802 pieds carrés</u>
Total habitable	1 628 pieds carrés
Sous-sol (non aménagé)	802 pieds carrés

SUPERFICIE DU TERRAIN

La maison est construite sur un lot de forme rectangulaire de 5 086 pieds carrés.

ZONAGE

Up6

SERVICES PUBLICS

L'emplacement jouit de tous les 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
FONDATION	Blocs de béton
DALLE AU SOL	Béton coulé
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois (rez-de-chaussée et deuxième étage)
MURS EXTÉRIEURS	Aluminium Volets décoratifs en bois
PORTES ET FENÊTRES	Portes vitrées en acier Portes en acier avec moustiquaire Porte-fenêtre coulissante en aluminium Fenêtres de bois et aluminium à manivelle Fenêtres de bois à soufflet (sous-sol) Portes à âme vide
COMPOSITION DU TOIT	Toit plat de goudron/gravier ou membrane (environ 1992) Bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Isolation de laine minérale (présumé)
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes et convecteurs électriques (non fonctionnel)
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier Drain de plancher Cuve Chauffe-eau électrique de 40 gallons Sorties laveuse-sécheuse (au sous-sol)

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Aucune. Structure apparente.
FINIS DES PLANCHERS	Tuiles de vinyle Céramique Lattes de bois Linoléum Dalle de béton apparente au sous-sol
FINIS DES PLAFONDS	Lambris de bois au deuxième étage Structure apparente (rez-de-chaussée et sous-sol)
FINIS DE LA CUISINE	Aucun
DIVERS	Aucun
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres Arbustes Clôture de bois Dalles de béton Balcon de bois couvert à l'avant Remise Terrasse de bois à l'arrière

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ**1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE**

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	7932-22-4953-7-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2024
VALEUR DU TERRAIN	254 300 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>246 500 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	500 800 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	29 005 553
VENDEUR	12762323 Canada inc.
ACHETEUR	Luximar Ltd.
DATE DE VENTE	Le 8 octobre 2024
PRIX DE VENTE	500 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2172-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences constatées au bâtiment. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION

Les murs de fondation sont en très mauvais état. Ils étaient déjà en très mauvais état en 2019. Certains murs sont étayés de l'intérieur alors que d'autres sont visiblement déformés. Nous sommes d'avis que ces murs de fondation doivent être remplacés. Prévoir le coût de remplacement des murs de fondation.

Comme il était déjà recommandé dans notre premier rapport en 2019, la dalle de béton devra être remplacée en même temps que les murs de fondation. Prévoyez le coût de ces travaux.

SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS

Notre inspection des planchers a été limitée en raison des infiltrations d'eau et des matériaux de démolition sur place. Dans notre rapport 2019, nous avons noté que les planchers n'étaient pas de niveau. Prévoir mettre les planchers de niveau lors de la construction si le bâtiment est conservé.

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourrait être des moisissures sur des solives observées dans le sous-sol. Prévoyez le coût de nettoyage des moisissures par prudence si le bâtiment est conservé.

Nous avons noté que certains murs porteurs n'étaient pas d'équerre. Prévoir une revue des murs porteurs et corriger/renforcer tout mur là où nécessaire si le bâtiment est conservé.

La base de certains poteaux est rouillée en raison de l'humidité du sol. Lors des travaux de sous-œuvre, faire vérifier et remplacer des poteaux au besoin.

STRUCTURE DE TOIT

La structure du toit était apparente en raison du dégarnissage du plafond de l'étage. Une infiltration d'eau importante affecte le bâtiment et coule jusqu'au sous-sol. Procédez à une réparation ou une réfection complète à très court terme si le bâtiment est conservé. Remplacez tout matériau affecté par les infiltrations d'eau sur tous les étages.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Notre inspection de la toiture nous a permis de constater que le bardage d'aluminium, posé là où il y a un mur entre les deux hauteurs de toiture, est posé jusqu'en bas près des bardeaux d'asphalte de la toiture. Le bardage d'aluminium doit s'arrêter à deux pouces au-dessus de la toiture pour éviter sa dégradation prématurée par un contact constant avec l'eau de ruissellement de la toiture. Il y a peu à faire en ce moment sinon de défaire le bardage pour le couper à la hauteur voulue.

Nous avons remarqué que le bardage d'aluminium était posé à l'ancienne c'est-à-dire sans ventilation de la lame d'air derrière le bardage, ce qui peut causer des dommages à la structure des murs extérieurs si des infiltrations d'eau répétées se produisent. De plus, des sections de bardage sont manquantes. Si le bâtiment est conservé, nous suggérons de remplacer le bardage actuel, de réparer la structure des murs extérieurs là où nécessaire et d'installer une membrane pare-air/pare-intempéries avant de poser un nouveau revêtement extérieur en respectant les exigences actuelles pour la pose d'un revêtement extérieur.

SOLINS ET SCELLEMENTS

Nous avons remarqué que la jonction entre le perron avant en bois et le mur extérieur était simplement scellée. Remplacez le joint de scellement par une membrane d'étanchéité et un solin métallique dans les règles de l'art pour éviter les dommages occasionnés par les infiltrations d'eau.

Les joints de scellement sont détériorés et devront être refaits sur la totalité du bâtiment. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

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

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES ET FENÊTRES	<p>Les portes d'acier sont âgées. Si le bâtiment est conservé, prévoir le remplacement des portes pour assurer l'étanchéité sous les portes et améliorer le rendement énergétique des portes.</p> <p>Les fenêtres sont âgées et les menuiseries extérieures ne sont plus étanches. Il en est de même pour les garnitures d'étanchéité entre les menuiseries de PVC et les doubles vitrages. Prévoir le remplacement des fenêtres si le bâtiment est conservé. Notez que les fenêtres en bois du sous-sol ont aussi besoin d'être remplacées.</p>
TERRASSES AVANT/ARRIÈRE	<p>La peinture sur le perron avant s'écaille largement. Prévoir des travaux de préparation avant de repeindre.</p> <p>La terrasse arrière a été démolie. Prévoir une reconstruction pour pouvoir utiliser l'espace extérieur et la porte-fenêtre.</p>
AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES	<p>Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler à la suite de l'inspection. Les fascias et les soffites sont en bon état.</p>
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	<p>La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est fissurée et affaissée vers les côtés. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gels et de dégels.</p>
TOITURE	<p>Les bardeaux de la marquise d'entrée ont atteint leur durée de vie utile. Prévoir le remplacement des bardeaux. Assurez-vous que les solins et contre-solins entre cette toiture et le mur avant sont étanches. Actuellement, des taches d'écoulement actives étaient visibles lors de l'inspection, du côté droit de la porte d'entrée.</p> <p>En 2019, la couverture du toit principal était déjà âgée. Lors de la présente inspection, plusieurs fuites ont été observées. Prévoir la réfection de la couverture rapidement pour éviter les dommages occasionnés par les infiltrations d'eau.</p>
GOUTTIÈRES	<p>Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière aux débords de la corniche sur trois côtés. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture, même les plus petites.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	<p>L'ensemble de la salle de bain et de la cuisine a été démoli. Seule une toilette est en place à l'étage. Prévoir une réfection complète.</p> <p>La conduite d'évacuation de la machine à laver au sous-sol n'est pas scellée. Scellez la partie supérieure de la conduite pour éviter des refoulements d'égout dommageables.</p> <p>Le drain de plancher est ancien. Prévoir le remplacement du drain lors de la réfection de la dalle de béton.</p> <p>Si le bâtiment est conservé, installer des clapets antiretours sur les appareils de plomberie du sous-sol pour éviter les refoulements d'égouts dommageables.</p>
ÉLECTRICITÉ	<p>Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate. Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter toute confusion avec les câbles actifs, enlevez les câbles abandonnés ou insérez les extrémités dans des boîtes de jonction bien fermées.</p> <p>Les prises et les interrupteurs ont été détachés des murs là où les murs ont été dégarnis. Les installations ne sont pas sécuritaires. Assurez la sécurité des installations.</p>
CHAUFFAGE	<p>Une cheminée a été condamnée de manière temporaire sur le toit. Au besoin, démolir la cheminée au-dessus du toit si le bâtiment est conservé.</p>
PLANCHERS	<p>Une partie des finis de planchers ont été démantelés. Là où des parquets ont été conservés, certains sont affectés par les infiltrations d'eau venant du toit. Prévoir une réfection importante si le bâtiment est conservé.</p>
ESCALIER	<p>Lors de l'inspection, nous avons remarqué que le revêtement des marches de l'escalier du sous-sol était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. Prévoyez l'enlèvement du revêtement de l'escalier.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

MURS ET PLAFONDS

Une partie des finis intérieurs a été démantelée laissant l'ossature des murs apparente. Si le bâtiment est conservé, prévoir refaire les finis intérieurs.

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs ait causé la formation de 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.

Notez que le composé à joint de gypses anciens ou de gyplap peut contenir de l'amiante. Dans une moindre mesure, il est aussi possible que du gypse contienne de l'amiante. Si vous comptez procéder à des travaux de modification intérieure dans le bâtiment, procédez à un test d'amiante par prudence.

Une bonne part des finis intérieurs a été démolie dans le bâtiment. Prévoir une reconstruction là où nécessaire si le bâtiment est conservé.

ARMOIRES

La cuisine a été démolie. Il n'y a plus d'équipements. Prévoir refaire une cuisine si le bâtiment est conservé.

PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures ont été enlevées. Prévoir de nouvelles portes si le bâtiment est conservé.

ISOLATION ET VENTILATION

Le plafond qui délimite l'entretoit a été démoli. Prévoir isoler l'entretoit si le bâtiment est conservé.

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Procédez à l'isolation des murs de fondation.

Les ventilateurs d'extraction des salles de bain servent à évacuer l'air humide à l'extérieur et à empêcher, par le fait même, les désordres causés par l'humidité excessive souvent rencontrée dans les salles de bain. Nous vous suggérons la pose des ventilateurs d'extraction dans les salles de bain si le bâtiment est conservé.

Si le bâtiment est conservé, installez une hotte de cuisinière avec sortie extérieure.

Nous avons constaté qu'il n'y avait pas d'installation de sortie de sècheuse. Prévoyez l'installation si le bâtiment est conservé.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

Pour conclure, nous aimerions attirer votre attention sur un certain nombre d'éléments importants :

- 1) Procédez à une expertise concernant la possibilité d'une contamination aux moisissures dans le bâtiment et suivre les recommandations de l'expert à cet effet ;
- 2) Le bâtiment est en très mauvais état et dégarni à l'intérieur. Des travaux majeurs à tous les niveaux sont nécessaires pour rendre le bâtiment habitable et le préserver. Nous recommandons entre autres les travaux suivants : réfection de la couverture, remplacement des murs de fondation, remplacement de la dalle de béton, isolation des murs de fondation et sous la dalle de béton, imperméabilisation des murs de fondation, pose d'un drain français, réfection des sections de murs porteurs extérieurs, réfection du revêtement mural extérieur, remplacement de toutes les portes et fenêtres, finition complète intérieure (planchers, cloisons et plafonds), plomberie et électricité en entier, installation d'une cuisine et d'une salle de bain ainsi qu'isolation des murs et du plafond qui délimite l'entretroit.

Le bâtiment à l'étude est de très faible qualité. Notons que la maison est vacante et que la quasi-totalité de ses composantes intérieures a été retirée. De plus, les matériaux observés sont en fin de vie utile et devront être remplacés, sans oublier les nombreuses déficiences repérées. Par ailleurs, des problèmes importants, au niveau des fondations, sont observés, remettant en cause la pertinence de restaurer ou rénover le bâtiment.

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

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 **202 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 124,08 \$** 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 (curable ou incurable)
- Dépréciation fonctionnelle (curable ou incurable)
- Dépréciation économique

Dépréciation physique curable

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 incurable

La dépréciation physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, c'est la détérioration des éléments de la construction qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur suscité 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 **95 %**, ce qui représente un pourcentage pondéré des différentes composantes physiques. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **11 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de très faible qualité, que la plupart des composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées.

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT ET DE LA DÉPRÉCIATION

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 fondation	24 131 \$	96%	905 \$
Charpente	3 679 \$	78%	809 \$
Structure de plancher	22 796 \$	85%	3 377 \$
Revêtement de plancher	20 282 \$	0%	0 \$
Plafond	7 290 \$	0%	0 \$
Finition des murs	0 \$	0%	0 \$
Construction intérieure	0 \$	0%	0 \$
Plomberie	19 610 \$	0%	0 \$
Électricité	13 152 \$	100%	0 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	6 500 \$	78%	1 430 \$
Composition des murs extérieurs	65 679 \$	98%	1 595 \$
Composition du toit	14 885 \$	88%	1 858 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	3 624 \$	78%	797 \$
Total	201 628 \$	95%	10 772 \$
Total (arrondi)	202 000 \$	95%	11 000 \$

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 2172-2025-12-19) 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. De plus, 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, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Fondation complète/enlèvement des vieilles fondations/soulèvement du bâtiment/drain français	70 000 \$
Remplacement de la dalle de béton du sous-sol	7 500 \$
Travaux structuraux (planchers et murs)	5 000 \$
Remplacement de la fenestration et des portes extérieures	12 000 \$
Remplacement du revêtement extérieur en aluminium	58 000 \$
Remplacement du revêtement de la toiture	6 000 \$
Gouttières, exutoires et solins	3 000 \$
Travaux de plomberie	20 000 \$
Travaux d'électricité	15 000 \$
Installation d'un nouveau revêtement de plancher sur les deux niveaux	15 000 \$
Aménagement d'une salle de bain complète (douche, meuble-lavabo/plancher de salle de bain/lavabo de salle de bain)	15 000 \$
Installation d'une cuisine complète (armoires, comptoirs, évier, hotte de cuisinière)	20 000 \$
Remplacement et peinture de plusieurs cloisons et plafonds	15 000 \$
Divers (solins, joints de scellement, reconstruction d'une terrasse arrière, peinture du perron avant, colmatage de l'asphalte au stationnement, mise à niveau de l'escalier intérieur)	8 000 \$
SOUS-TOTAL	269 500 \$
Contingences (±15 %)	40 425 \$
Sous-total	309 925 \$
Taxes	46 411 \$
TOTAL	356 336 \$
TOTAL ARRONDI	356 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **356 000 \$** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas l'enlèvement possible de moisissures (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **202 000 \$**, 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 2172-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **95 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ce pourcentage nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **11 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de faible qualité, que certaines composantes sont en fin de vie utile, que les aménagements intérieurs sont désuets et que plusieurs déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation à **356 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment, le 19 décembre 2025 ;
- Ne pas avoir 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 suivant les règles du code d'éthique professionnel de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nous soussignés, Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce 4^e jour du mois de février deux mille vingt-six, 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

Photographies du sujet



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée

Photographies prises le 19 décembre 2025, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Rez-de-chaussée



Deuxième étage

Photographies prises le 19 décembre 2025, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Deuxième étage



Deuxième étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

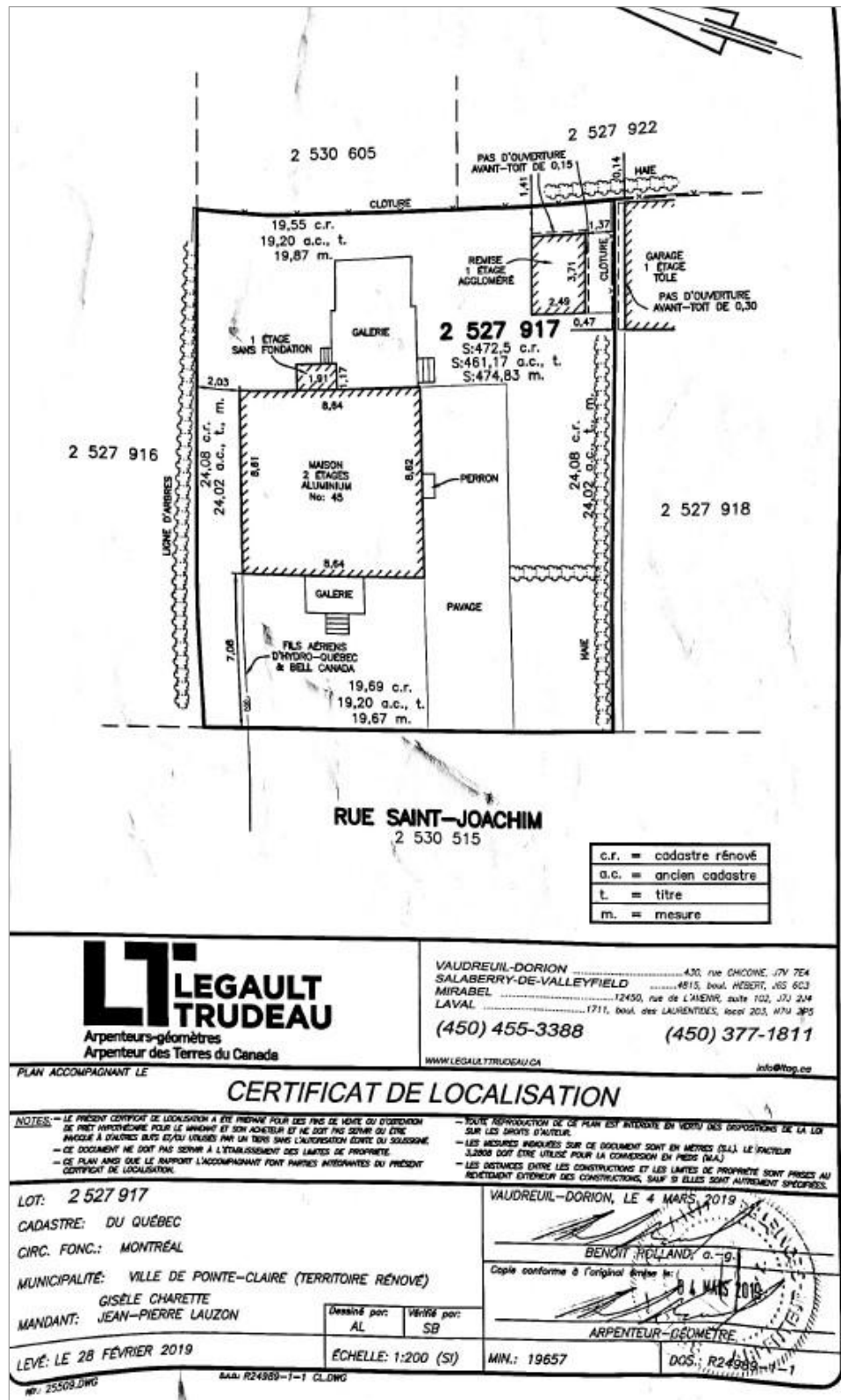


Sous-sol



Sous-sol

Certificat de localisation



LEGAL TRUDEAU
 Arpenteurs-géomètres
 Arpenteur des Terres du Canada

VAUDREUIL-DORION420, rue CHICONE, J7Y 7E4
 SALABERRY-DE-VALLEYFIELD4815, boul. HEBERT, J6S 6C3
 MIRABEL12450, rue de L'AMOUR, suite 102, J7J 2M4
 LAVAL1711, boul. des LAURENTIDES, local 205, J7M 3P5
 (450) 455-3388 (450) 377-1811

WWW.LEGALTRUDEAU.CA info@top.ca

PLAN ACCOMPAGNANT LE

CERTIFICAT DE LOCALISATION

NOTES: — LE PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION A ÉTÉ PRÉPARÉ POUR DES FINS DE NOTRE OU D'ORDONNEUR DE NOTRE HYPOTHÈQUE POUR LE MANDANT ET SON ACHETEUR ET NE DOIT PAS SERVIR OU ÊTRE INVOQUÉ À D'AUTRES FINS QU'AU TITRE D'UN TITRE SANS L'AUTORISATION ÉCRITE DU SOLICITANT.
 — CE DOCUMENT NE DOIT PAS SERVIR À L'ÉTABLISSEMENT DES LIMITES DE PROPRIÉTÉ.
 — CE PLAN AINSI QUE LE RAPPORT L'ACCOMPAGNANT SONT PRÉPARÉS INTÉGRÉMENT DU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION.
 — TOUTE RÉPRODUCTION DE CE PLAN EST INTERDITE EN VERTU DES DISPOSITIONS DE LA LOI SUR LES DROITS D'AUTEUR.
 — LES MESURES INDICÉES SUR CE DOCUMENT SONT EN MÈTRES (M). LE VECTEUR JUSQU'À ÊTRE UTILISÉ POUR LA COMMISSION EN PAYS (C.A.).
 — LES DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS ET LES LIMITES DE PROPRIÉTÉ SONT PRISÉES AU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, SAUF SI ELLES SONT AUTREMENT SPÉCIFIÉES.

LOT: 2 527 917
 CADASTRE: DU QUÉBEC
 CIRC. FONC.: MONTRÉAL
 MUNICIPALITÉ: VILLE DE POINTE-CLAIRE (TERRITOIRE RÉNOVÉ)
 GISELÈ CHARETTE
 MANDANT: JEAN-PIERRE LAUZON

VAUDREUIL-DORION, LE 4 MARS 2019
 BENJAMIN HOLLANDY, a.-g.
 Copie conforme à l'original signé le: 4 MARS 2019
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

LEVÉ: LE 28 FÉVRIER 2019 ÉCHELLE: 1:200 (SI) MIN.: 19657 DOS: R24989-1-1

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