

---

## RAPPORT D'ÉVALUATION

133, avenue de la Baie-de-Valois  
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 683089E





## PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 5 août 2025

Madame Cindy Fisher  
Coordonnateur – 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
Immeuble sis	133, avenue de la Baie-de-Valois, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	683089E

---

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 sur fondation de blocs de béton et de béton coulé, construite en 1937, d’après les informations inscrites au rôle d’évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de très faible qualité. La superficie habitable est de 853 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 380 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 233 pieds carrés d’aire habitable. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de qualité médiocre, désuètes et obsolètes. De plus, la plupart des composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées. La maison réside sur un terrain de forme régulière de 3 800 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 21 avril 2022, au prix de 120 000 \$, numéro d’inscription 27176640, au Registre foncier du Québec.

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-Longlois, Laval (Québec) H7L 3J4

PARISLADOUCEUR.CA

Notez que selon les recommandations de madame Louise Coutu, architecte, les travaux suivants sont à effectuer à court terme :

- Remplacement de tous les revêtements de plancher intérieurs
- Réfection de la salle de bain et de la cuisine
- Nettoyage et travaux de décontamination généraux intérieurs et extérieurs
- Travaux importants sur les finis intérieurs des murs, des plafonds, des planchers ainsi que de l'escalier
- Remplacement du chauffe-eau
- Mise à niveau du système de chauffage
- Travaux de remplacement de la couverture principale
- Poser des joints de scellements dans les murs extérieurs là où nécessaire
- Réfection du revêtement des murs extérieurs
- Remplacement d'une porte extérieure et de toutes les fenêtres
- Travaux de réparation, d'imperméabilisation et d'isolation des murs de fondation
- Pose d'un drain français
- Travaux de réfection de l'entrée d'asphalte

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 2141-2025-06-18), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

<b>Coût de remplacement à neuf</b>	<b>202 000 \$</b>	<b>(± 163,83 \$ le pied carré)</b>
<b>Coût de remplacement déprécié (88 % de dépréciation)</b>	<b>25 000 \$</b>	
<b>Coût de rénovation estimé</b>	<b>190 000 \$</b>	

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 18 juin 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

AL/AL/mem

p. j. Expertise

Alexandre Ladouceur, É.A.  
Évaluateur agréé

## Photographies du sujet

---



**Vue avant du bâtiment**



**Vue latérale droite**



**Vue arrière du bâtiment**



**Vue latérale gauche**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Secteur avoisinant**



**Secteur avoisinant**

## Table des matières

---

### PAGE TITRE

### LETRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET.....	5
TABLE DES MATIÈRES.....	8
<b>1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....</b>	<b>9</b>
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER.....	9
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT.....	11
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ.....	13
1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE.....	13
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ.....	13
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	14
<b>2 ANALYSE.....</b>	<b>19</b>
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
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	21
<b>3 CONCLUSION.....</b>	<b>22</b>
3.1 CORRÉLATION.....	22
3.2 CERTIFICATION.....	23
<b>Annexes</b>	
Annexe A – Photographies du sujet.....	24
Annexe B – Certificat de localisation.....	29
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	30
<b>Tableaux</b>	
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	133, avenue de la Baie-de-Valois, Pointe-Claire	
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 251 165 – Cadastre du Québec	
TYPE DE PROPRIÉTÉ	<p>Résidence d'un étage et demi détachée, de très faible qualité, sur fondation de blocs de béton et de béton coulé. On trouve une entrée sur l'élévation latérale droite, un salon, une salle à manger, une cuisine avec entrée pour laveuse et sortie pour sècheuse ainsi qu'une salle de bain. Le deuxième étage comprend deux chambres. Notons que le sous-sol est non aménagé et fait office de vide sanitaire.</p>	
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1937 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)	
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans	
ÂGE RÉEL	88 ans	
ÂGE APPARENT	60 ans	
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	5 ans	
CONDITION GÉNÉRALE	<p>En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2141-2025-06-18) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne en rapport à son âge. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de qualité médiocre, désuètes et obsolètes. De plus, la plupart des composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées. Nous sommes d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché.</p>	
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	853 pieds carrés
	Deuxième étage	<u>380 pieds carrés</u>
	Total	1 233 pieds carrés
	Vide sanitaire	853 pieds carrés

**1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)**

SUPERFICIE DU TERRAIN	3 800 pieds carrés, de forme régulière/rectangulaire
ZONAGE	RA47
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoir et éclairage).

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse de type vide sanitaire
FONDATEMENTS	Blocs de béton et béton coulé
DALLE AU SOL	Aucune (terre battue)
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclins d'aluminium
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration à manivelle et fixe en bois Puits de lumière à manivelle en bois Porte extérieure en aluminium vitrée
COMPOSITION DU TOIT	Toit plat et en pente Structure de bois Isolation de laine minérale Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites et fascias en bois
ÉLECTRICITÉ	Éclairage incandescent, halogène et fluorescent (non fonctionnel) Panneau électrique (non visualisé)
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Aucun
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier Cabinets d'aisances (1) Baignoire encastrée Vanity de lavabo en bois et comptoir en polymarbre Lavabo simple en acier inoxydable Aucun réservoir à eau chaude n'a été visualisé Sortie laveuse-sécheuse

**1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)**

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint Plâtre Préfini Lambris de bois Céramique
FINIS DES PLANCHERS	Marqueterie Lattes de bois Tuiles vinyliques Tuiles de céramique Tapis
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint
FINIS DE LA CUISINE	Armoire de bois mou Comptoir stratifié
DIVERS	Aucun
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres matures Arbustes Perrons en bois et rampes en bois sur structure en bois

## 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

### 1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-73-8086-4-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 <sup>er</sup> juillet 2021
VALEUR TERRAIN	176 500 \$
VALEUR BÂTIMENT	294 100 \$
VALEUR DE L'IMMEUBLE	470 600 \$

### 1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	27 176 640
VENDEUR	Ernst Rudiger Klos
ACHETEUR	Grazia Giglione
DATE DE VENTE	Le 21 avril 2022
PRIX DE VENTE	120 000 \$

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2141-2025-06-18) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences aux bâtiments qui ont été constatés. Veuillez-vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

- **Fondation et dalle au sol** : Nous avons noté des traces d'infiltration d'eau entre deux sections de béton coulé sur le mur latéral droit. De plus, des taches d'humidité et d'efflorescence ont été observées sur les murs de fondation en divers endroits du vide sanitaire. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée. Il pourrait alors être pertinent d'installer un drain français comme c'est d'usage aujourd'hui.

Les murs de fondation sont construits en blocs de béton et partiellement en béton coulé. Des fissures ont été observées en divers endroits et des déplacements de blocs de béton ont aussi été observés. Des travaux de réparation sont à prévoir rapidement. Faire appel à un maçon spécialisé.

Une large ouverture n'est pas protégée sur le mur latéral droit. Des animaux peuvent s'introduire dans le vide sanitaire. Fermez rapidement l'ouverture.

- **Solives de plancher et murs porteurs** : Nous n'avons pas pu vérifier le niveau des planchers en raison de l'encombrement et de l'insalubrité. Cependant, nous avons constaté que le plancher avait été mis de niveau en divers moments de la trappe d'accès au vide sanitaire. Nous avons aussi pu constater que la structure du plancher était faible par rapport aux exigences actuelles.

Nous avons également remarqué la présence de moisissure sur des solives du sous-plancher dans le vide sanitaire. Prévoir le coût de nettoyage des taches et procéder à une caractérisation des taches sur les solives. Suivre ensuite les recommandations faites par l'expert.

Nous avons remarqué que le sol cédait sous les pas près de la trappe d'accès au vide sanitaire. Faites voir le plancher après l'enlèvement des finis intérieurs et/ou du système de chauffage et renforcer ou nécessaire.

Nous avons remarqué des taches d'infiltration d'eau sur l'extrémité droite d'une poutre. Assurez l'étanchéité du mur extérieur pour éviter davantage de détérioration.

Nous avons remarqué que les poutres étaient faibles et qu'elles n'étaient pas fixées aux colonnes de béton. Consultez un ingénieur en structure pour renforcer celle-ci. Suivre ses recommandations.

- **Structure de toit** : Malgré les limitations liées à la présence d'arbres tout autour du bâtiment, nous avons constaté une déformation du toit, du côté droit. Lors des travaux de couverture, vérifier la structure et renforcer toute faiblesse. Consultez un ingénieur en structure au besoin.

- **Revêtement extérieur** : Le dessous des bardages a été fermé par une moulure. Il est essentiel pour la ventilation des bardages que le dessous soit ouvert. Nous recommandons de percer généreusement des trous à intervalles réguliers sous les bardages. Prévoir à plus ou moins court terme le remplacement du revêtement extérieur pour respecter les règles actuelles de ventilation et éviter la rétention d'humidité et d'eau qui causent la pourriture du bois de structure.

Nous avons remarqué que le revêtement d'aluminium n'était pas étanche partout. Corrigez les manquements pour assurer l'étanchéité.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

Le revêtement mural est trop près du sol par endroits. Procédez à une correction du niveau du sol là où nécessaire.

- **Solins et scellements** : Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et sont à refaire. 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. Refaire les joints de scellement là où cela est requis.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus des ouvertures dans les murs extérieurs. Prévoir défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins afin d'éviter les infiltrations d'eau.

- **Portes et fenêtres** : La vieille porte en bois sur le mur latéral droit a été condamnée à l'aide d'un contreplaqué. Prévoir le remplacement de la porte à court terme.

Les fenêtres du bâtiment sont anciennes et en mauvais état. Elles datent d'il y a plus de 25 ans. Pour éviter la formation de condensation et les infiltrations d'eau, prévoir le remplacement des fenêtres à court terme.

Les divers escaliers extérieurs et les deux perrons sont dangereux. Prévoir une réfection complète à court terme pour assurer la sécurité à l'extérieur du bâtiment.

- **Terrasses et balcons** : Les divers escaliers extérieurs et les deux perrons sont dangereux. Prévoir une réfection complète à court terme pour assurer la sécurité à l'extérieur du bâtiment.

- **Avant-toit, fascias et sous-faces** : Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau dans les soffites du débord de toit gauche autour de la cheminée. Suivre les recommandations de la section « Toiture : Solins ».

- **Aménagement extérieur** : La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est très détériorée. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gel et de dégel.

De nombreux débris divers se trouvent autour de la propriété. Nettoyez l'extérieur pour assurer la salubrité.

- **Toiture** : Les bardeaux d'asphalte de la toiture sont dans un état de détérioration avancé. Prévoir une réfection de la couverture dans la prochaine année.

Des branches et des débris de feuille couvrent une partie importante de la couverture de l'extension arrière. Nettoyez la couverture pour éviter l'enracinement de plantes.

#### 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Gouttières** : Des plantes poussent dans les gouttières. De plus, l'eau est déversée près des murs de fondation. Nettoyez les gouttières et ajoutez des exutoires de gouttières pour éloigner les eaux de la toiture loin des murs de fondation.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de gouttières sur le débord de toit arrière de l'extension. Installez une gouttière avec descente pluviale et exutoire pour éloigner les eaux de la toiture du mur arrière.

- **Solins et parapets** : Le solin métallique situé entre la toiture et la cheminée est étanchéifié en sa partie supérieure par un calfeutrement. Des infiltrations d'eau ont été notées dans les soffites du débord de toit gauche autour de la cheminée. Refaire l'étanchéité de l'installation rapidement pour arrêter les infiltrations d'eau.

- **Puits de lumière/Lanterneaux** : Nous avons observé des traces d'infiltration d'eau dans le puits de lumière de la chambre arrière de l'étage. Faire voir le puits de lumière lors des travaux de couverture pour déterminer s'il peut être conservé ou s'il est à remplacer.

- **Plomberie** : Prévoir une réfection complète de la cuisine et de la salle de bain.

Nous avons remarqué que le siphon sous le lavabo de la salle de bain avait commencé à percer.

Remplacez le siphon pour éviter les fuites dommageables.

Le chauffe-eau a été fabriqué en 2004. Prévoir son remplacement à court terme.

- **Électricité** : Les câbles d'alimentation électrique passent dans les arbres à l'avant. Il est de votre responsabilité de faire émonder les arbres qui sont en contact avec les fils. Prévoir l'émondage régulier des arbres près des fils de branchement. Faire vérifier le panneau électrique ainsi que les raccordements des câbles d'aluminium. Installez des prises électriques avec mise en terre par un maître électricien partout dans la maison.

De vieux mâts en bois et en acier ont été abandonnés. Enlevez les mâts et assurez l'étanchéité de la couverture après les avoir enlevés.

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuites.

- **Chauffage** : Faire voir la fournaise par un spécialiste pour déterminer sa durée de vie utile. Notez que l'appareil a été abandonné dans le vide sanitaire. Il n'y a aucun réservoir de mazout sur place.

Le conduit de fumée de l'appareil est anormalement rouillé. Il possède également une pente négative vers la cheminée. Prévoir le remplacement du conduit de la fumée si l'appareil est conservé et vous assurer que le conduit possède une pente ascendante vers la cheminée.

Nous avons remarqué qu'une conduite de mazout avait été abandonnée dans le vide sanitaire.

- **Cheminée** : Aucun commentaire à formuler.

#### 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Plancher** : Lors de l'inspection de la cuisine, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. Prévoir le retrait du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante et procéder à un test d'amiante.

La parqueterie et les lattes de bois des parquets sont très endommagées. Prévoir une réfection complète des finis de planchers.

- **Escalier** : Nous avons noté qu'il n'y avait pas de mains courantes dans l'escalier de l'étage. Installez des mains courantes dans les volées d'escaliers où elles sont manquantes.

- **Mur et plafond** : Il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs ait causé la formation de moisissure 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. Il est 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.

Il y a une fenêtre sur le mur de la douche. Nous recommandons l'ajout d'un rideau de plastique pour éviter l'infiltration d'eau dans le mur adjacent par le seuil de la porte.

Des finis intérieurs sont endommagés soit par percement, soit par décollement en larges plaques de la peinture. Prévoir une réfection importante des finis intérieurs si le bâtiment est conservé.

- **Armoires** : Les armoires de cuisine sont très âgées et sont en très mauvais état. Prévoir une réfection complète de la cuisine.

- **Infiltration d'eau** : Plusieurs signes d'infiltration d'eau ont été remarqués à l'intérieur de la maison. Voir à effectuer les réparations nécessaires.

- **Isolation et ventilation** : Une ouverture avait été réalisée sur le plafond de la chambre avant de l'étage pour vérifier l'isolation de l'entretoit. De la laine de verre a été observée. L'isolation est faible par rapport aux standards actuels. Pour isoler davantage, l'idéal serait d'isoler par-dessus la structure du toit.

Une grande ouverture dans le mur de fondation latéral droit permet de ventiler le vide sanitaire. Cependant, cette situation n'est pas viable. L'idéal consiste à refermer l'ouverture et à ventiler l'espace à l'aide d'un VRC.

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Prévoir des travaux d'isolation en combinaison avec la pose d'un drain français.

#### 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Ventilation** : En raison de l'insalubrité des lieux, nous n'avons pas vérifié la présence et le bon fonctionnement d'un ventilateur dans la salle de bain, ni d'une hotte dans la cuisinière ni d'un conduit d'extraction de sècheuse. Si la maison est réhabilitée, assurez-vous que ces équipements sont présents et fonctionnels.
- **Autre** : La maison est affectée par une insalubrité importante et générale. Des moisissures ont également été observées en divers endroits sur les finis intérieurs. Une mise au rebus et une décontamination s'imposent si le bâtiment est conservé.

Le bâtiment à l'étude, de qualité médiocre et la majorité de ses composantes intérieures sont désuets. De plus, la plupart des composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées à court terme. Ensuite, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Nous sommes donc d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger sa vie économique et de le rendre compétitif sur le marché.

## 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 163,83 \$** 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 suscitée 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 **88 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **25 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité médiocre, que la plupart des composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées.

## 2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION (suite)

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs fondation	29 431 \$	93%	1 991 \$
Charpente	3 056 \$	74%	795 \$
Structure de plancher	13 358 \$	74%	3 473 \$
Revêtements de plancher	11 186 \$	100%	0 \$
Plafond	5 974 \$	100%	0 \$
Finition des murs	2 366 \$	100%	0 \$
Construction intérieure	43 243 \$	74%	11 243 \$
Plomberie	9 666 \$	74%	2 513 \$
Électricité	6 483 \$	74%	1 686 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	14 710 \$	0%	1 471 \$
Composition des murs extérieurs	48 086 \$	100%	0 \$
Composition du toit	10 598 \$	87%	1 427 \$
Divers	0 \$	0%	0 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	3 883 \$	100%	0 \$
Total	202 040 \$	88%	24 598 \$
<b>Total (arrondi)</b>	<b>202 000 \$</b>	<b>88%</b>	<b>25 000 \$</b>

## 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 diagnostic de l'immeuble (réf. dossier 2141-2025-06-18) 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. Certaines déficiences hypothétiques observées devraient faire l'objet d'expertises plus spécifiques et ne sont pas incluses dans les coûts de rénovation (décontamination, nettoyage, test d'amiante, etc.)

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Description des travaux	Coût de rénovation approximatif
Pose d'un drain français, réparation, imperméabilisation et isolation des murs de fondation	25 000 \$
Réfection des murs extérieurs en aluminium	45 000 \$
Remplacement d'une porte extérieure et des fenêtres	8 000 \$
Réfection des balcons extérieurs et des escaliers	4 000 \$
Remplacement d'une partie de la toiture	5 000 \$
Remplacement des planchers intérieurs	8 000 \$
Travaux de finition murs et plafonds (peinture, moulures, portes intérieures, remplacement de gypse)	6 000 \$
Travaux électriques généraux/correction d'anomalies (montant forfaitaire)	3 000 \$
Remplacement du réservoir à eau chaude	1 000 \$
Travaux de mise à niveau du système de chauffage	5 000 \$
Réfection de la cuisine et de la salle de bain	30 000 \$
Divers (installation d'une gouttière + descente pluviale + exutoire, main courante escalier intérieur, solins, ouvertures, pose et remplacement de joints de scellement, asphaltage du stationnement)	4 000 \$
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>144 000 \$</b>
Contingences (±15 %)	21 600 \$
Sous-total	165 600 \$
Taxes	24 799 \$
TOTAL	190 399 \$
<b>Arrondi à</b>	<b>190 000 \$</b>

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **190 000 \$** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- L'enlèvement possible de moisissure et d'amiante (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.

Basés sur la visite des lieux, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2141-2025-06-18) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à 88 %, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **25 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité médiocre, que la majorité des 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 **190 000 \$**, 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 18 juin 2025.
- N'avoir fondé ma rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance.
- Avoir recherché, au meilleur de mes capacités, les informations contenues dans ce rapport.
- N'avoir aucun intérêt, présent ou futur, des immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties en cause.
- 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'Institut canadien des évaluateurs.

Nous soussignés Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Alexandre Ladouceur, évaluateur agréé, en ce 5<sup>e</sup> jour du mois d'août 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.

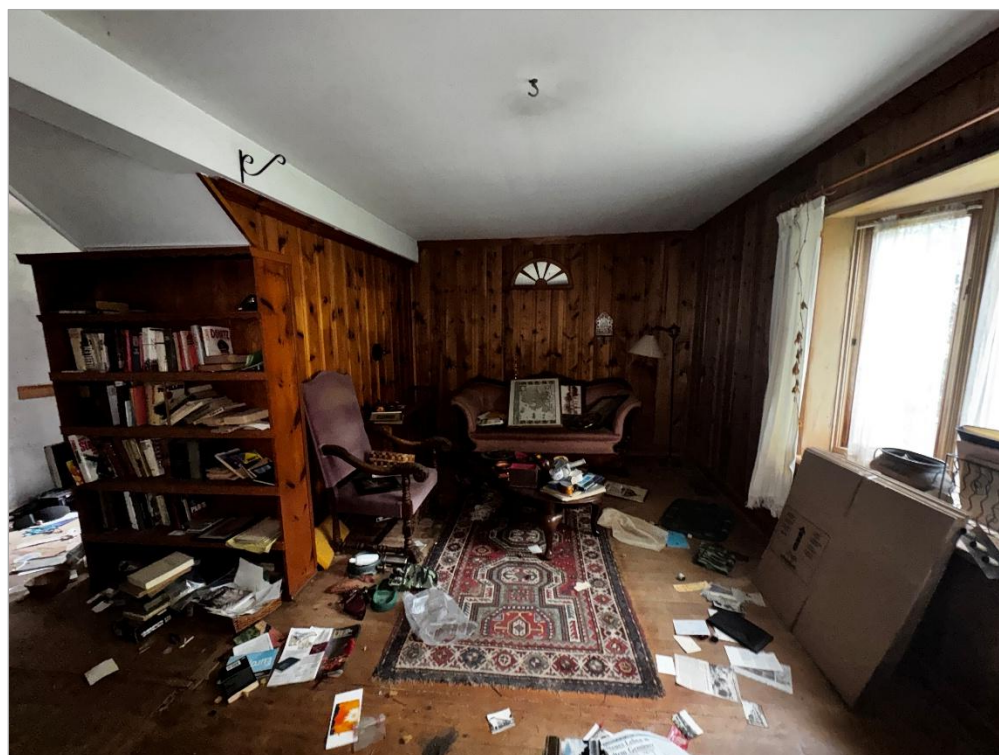


Alexandra Latour, DAR  
Évaluatrice certifiée

Alexandre Ladouceur, É.A.  
Évaluateur agréé

## Photographies du sujet

---



Salon



Salle à manger

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

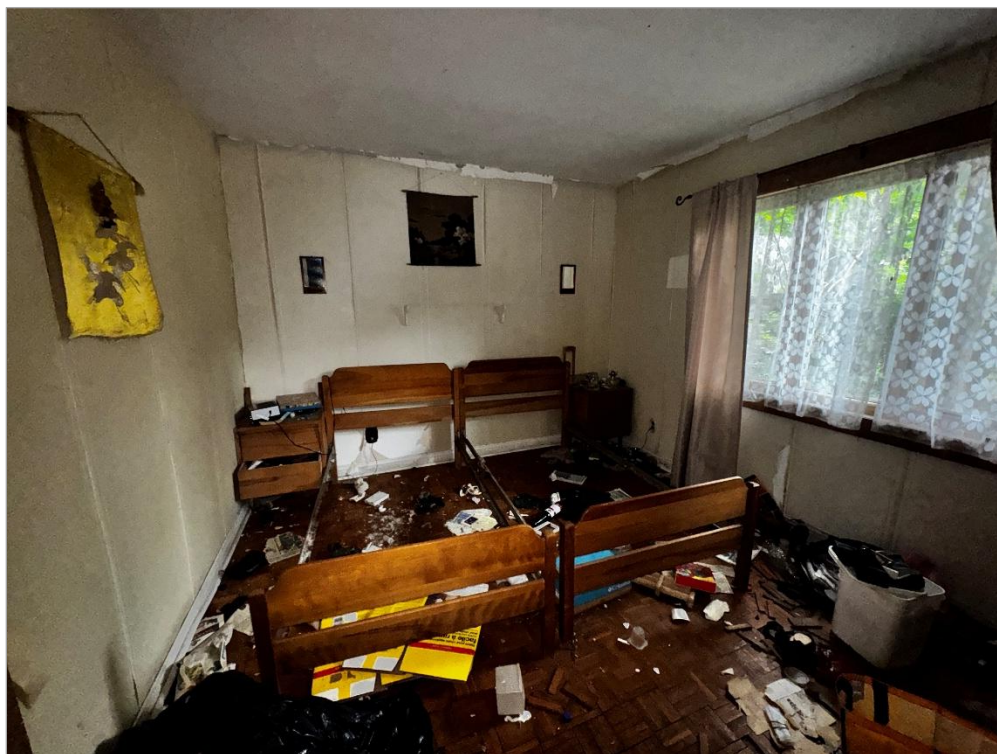


Cuisine



Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

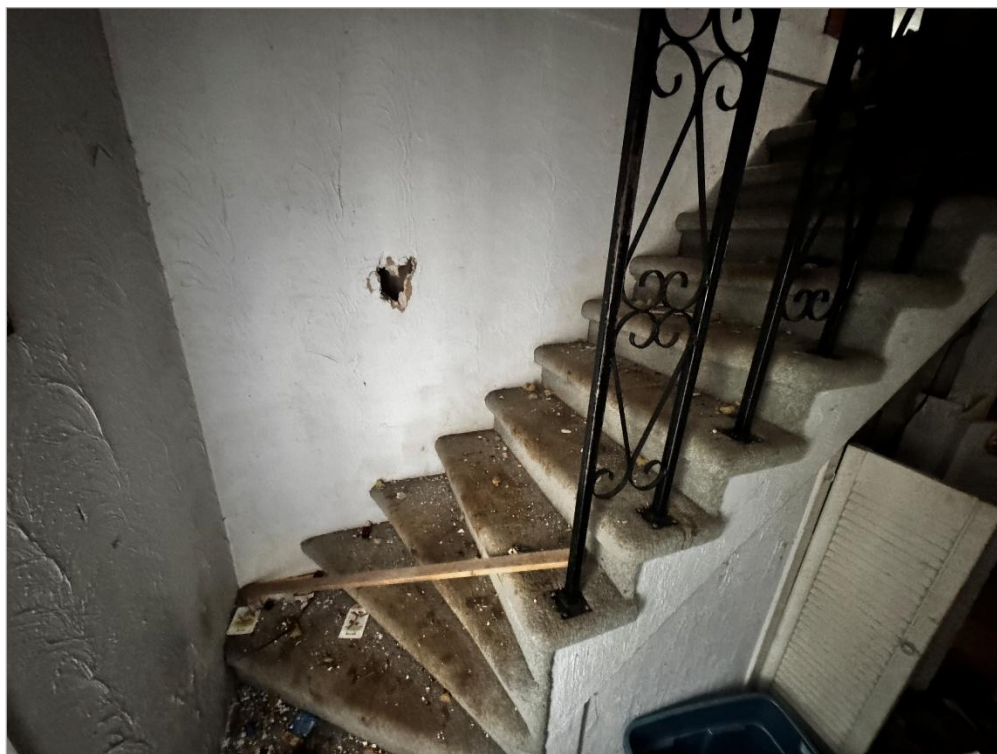


Chambre au rez-de-chaussée

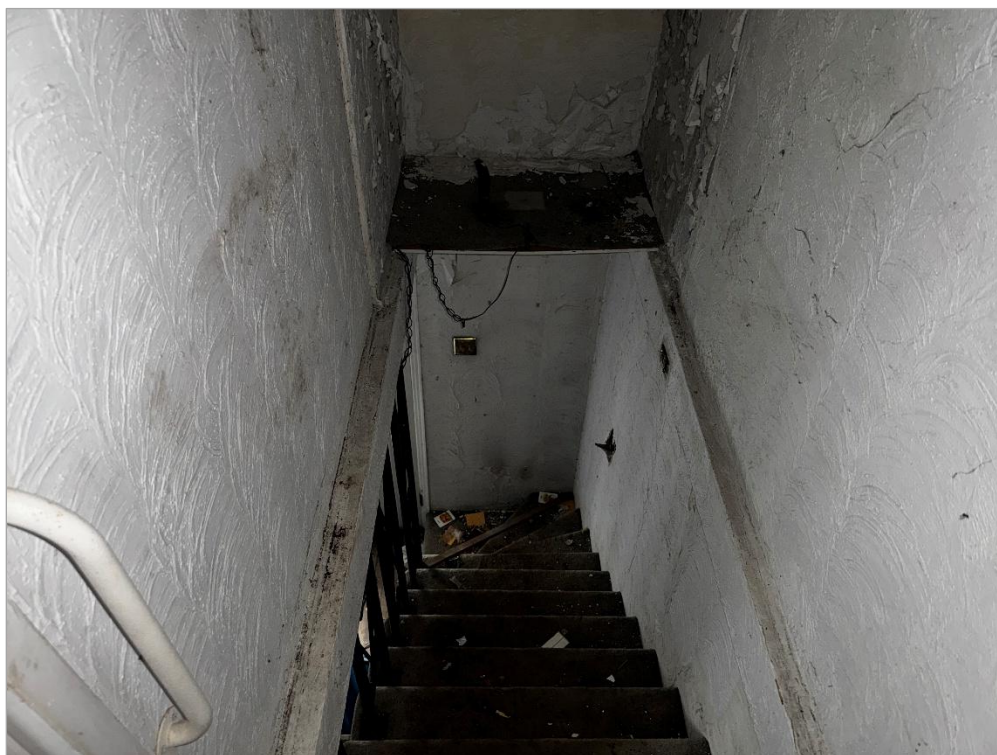


Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Escalier menant à l'étage



Escalier menant à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



**Chambre principale**



**Chambre**



## 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)