
RAPPORT D'ÉVALUATION

108, avenue de la Pointe-Claire
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 683327E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 2 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	108, avenue de la Pointe-Claire, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	683327E

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 de deux étages avec garage et sous-sol, sur fondation en béton coulé, construite en 1933, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité économique à faible. La superficie habitable du bâtiment, excluant le garage et les annexes, est de 2 714 pieds carrés. La maison réside sur deux lots contigus de forme rectangulaire, d'une superficie globale de 8 215 pieds carrés. En suivi de la visite et de l'inspection, nous sommes d'avis que plusieurs composantes du bâtiment sont en fin de vie utile et devront être remplacées sans oublier les quelques déficiences observées qui devront être corrigées.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de madame Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2146-2025-07-02), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	531 000 \$	(± 169,38 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (59 % de dépréciation)	216 000 \$	(± 68,90 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	170 000 \$	

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

Vincent Ladouceur, É.A. | Daniel Ryan, É.A. | Martin Bisaillon, 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

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

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

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

AL/AL/mem

p. j. Expertise

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Façade du bâtiment



Élévation 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.....	11
1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES.....	11
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ.....	11
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	12
2 ANALYSE.....	19
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION.....	19
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT.....	19
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	19
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF 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 – Certification de localisation.....	24
Annexe B – Photographies du sujet.....	25
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	37
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	108, avenue de la Pointe-Claire Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lots 6 676 069, 6 676 070 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages avec garage et sous-sol, de qualité économique à faible, sur fondation en béton coulé. Au rez-de-chaussée se trouvent une entrée-véranda trois saisons, un salon, une cuisine, une salle à manger, deux chambres, une salle de bain avec espace buanderie et un garage. L'étage est composé de quatre chambres, d'une salle de bain avec espace buanderie et d'une cuisine. Le sous-sol est d'une hauteur de 6,2 pieds et se compose principalement de rangement. Nous y retrouvons quelques partitions avec, entre autres, une salle de bain non fonctionnelle. Le sous-sol est accessible par un escalier au rez-de-chaussée et également par une entrée extérieure sur l'élévation arrière.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1933 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	70 ans
ÂGE RÉEL	92 ans
ÂGE APPARENT	55 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	15 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2146-2025-07-02) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique du bâtiment est économique à faible. Plusieurs composantes sont en fin de vie utile et des déficiences ont été observées et devront être corrigées.

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée (habitable)	1 251 pieds carrés
	Étage (habitable)	<u>1 463 pieds carrés</u>
	Superficie hors-sol (habitable)	2 714 pieds carrés
	Sous-sol	1 251 pieds carrés
	Garage	211 pieds carrés
	Entrées couvertes et véranda	210 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	La maison réside sur deux lots contigus de forme rectangulaire, d'une superficie globale de 8 215 pieds carrés.	
ZONAGE	Ra 3 (Résidentiel – habitation unifamiliale). Notez que la propriété est assujettie à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de certains 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
FONDATION	Béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin d'aluminium Placage de pierres
CHEMINÉE	Brique
PORTES ET FENÊTRES	Porte d'entrée principale en bois et en aluminium vitrée Portes extérieures en aluminium vitrée Fenestration en bois à crémone Fenestration coulissante en vinyle Fenestration fixe en bois Fenestration à guillotine en aluminium Porte de garage en bois Porte piétonne de garage en aluminium vitrée
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Isolation en laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage halogène et incandescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes électriques et convecteurs Sorties laveuse-sécheuse Ventilateur de salle de bain Hotte de cuisinière Four Foyer à combustion directe avec manteau en pierre

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre Préfini Lambris de bois
PLOMBERIE	Cuivre, ABS et fonte Cabinet d'aisances (3) Lavabo sur cabinet (2) Lavabo mural (1) Baignoire douche (2) Évier de cuisine en acier inoxydable (2) Réservoir électrique à eau chaude d'une capacité de 60 gallons
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Stratifié flottant Linoléum Béton
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre Plâtre Structure apparente au sous-sol
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en bois mou avec comptoirs en stratifié Armoires de cuisine en mélamine avec comptoirs en stratifié
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres Arbustes Balcon et escalier avant en béton Escaliers et palier arrière en tôle
DIVERS	Foyer au bois avec manteau de pierre Hotte de cuisinière (1) Réfrigérateur (2) Four (2)

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ**1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES**

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	7832-77-0366-2-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	471 300 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>407 900 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	879 200 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	29 309 224
DATE DE VENTE	Le 14 mars 2025
PRIX DE VENTE	740 000 \$
VENDEUR	Pierre-Luc Bonnier-St-Onge
ACHETEUR	Harvee Design + Immobilier inc.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2146-2025-07-02) 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 de ces déficiences.

STRUCTURE

La plupart des agrandissements sur le bâtiment ont été réalisés vraisemblablement par des amateurs. Prévoir une réfection complète.

FONDATION

Nous avons remarqué que la peinture sur le mur de fondation du côté du garage s'écaillait. L'humidité serait en cause. Considérant l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondation et encore que le drain soit ancien et inopérant. Faire appel à une entreprise spécialisée pour procéder à une excavation partielle du sol autour du bâtiment. Installez un drain français et imperméabilisez à nouveau les murs de fondation.

DALLE DE BÉTON

Lors de l'inspection de la dalle de béton du sous-sol, nous avons remarqué plusieurs indices d'humidité excessive et de probables infiltrations d'eau. Suivre les recommandations faites dans les sections « structure et fondation » pour maîtriser les infiltrations d'eau et l'humidité excessive.

SOLIVES DE PLANCHER

Certains planchers ne sont pas à niveau. Cette condition est courante dans les bâtiments plus âgés et reflète leur âge et les techniques de construction de leur époque. Profitez de l'inspection d'un ingénieur pour faire examiner la structure des planchers. Suivre les recommandations de l'expert.

Lors de l'inspection de la salle de bain du sous-sol, nous avons remarqué que des éléments d'ossature en 2 x 4 po avaient été posés dans le mauvais sens pour assurer la solidité d'une cloison intérieure particulièrement un mur de la douche. Ajoutez des éléments d'ossature dans le bon sens avant de compléter la salle de bain du sous-sol.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué que des pierres avaient été collées du côté extérieur des murs de fondation, sous le bardage d'aluminium. Le bardage d'aluminium est collé aux pierres, ce qui peut causer des infiltrations d'eau par le haut des murs de fondation. De plus, il n'y a pas de ventilation du bardage d'aluminium. Faire appel à un spécialiste en bardage d'aluminium et qui maîtrise bien la réglementation actuelle pour réaliser un travail adéquat.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOLINS ET SCELLEMENTS

Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits. Refaire les joints là où requis.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures, dans les murs extérieurs recouverts de bardage d'aluminium. Des infiltrations d'eau qui semblent importantes ont été observées au-dessus des fenêtres du rez-de-chaussée. Prévoir la désinstallation du revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez que des traces d'infiltration d'eau ont été observées au-dessus d'au moins une fenêtre.

PORTES ET FENÊTRES

Les portes extérieures sont en bon état malgré l'âge de certaines. Notez que la porte avant du rez-de-chaussée est en bois et pourrait être moins étanche que les autres. Surveillez la situation et remplacez la porte au besoin.

Le seuil de la porte de la véranda avant est au niveau de la dalle du perron. L'installation est à haut risque d'infiltration d'eau. Lors de prochains travaux ou si des infiltrations d'eau sont notées, réinstaller la porte à une distance de 4 à 6 po de la dalle pour réaliser une bonne étanchéité sous le seuil de la porte.

Lors de l'inspection de la porte d'entrée arrière du sous-sol, au bas de l'escalier couvert, nous avons remarqué une humidité excessive sous et devant le seuil de la porte. Il est possible que des infiltrations d'eau périodiques surviennent. Surveillez la situation et faire appel à un expert au besoin. Assurez le drainage du palier au bas de l'escalier au besoin.

Nous avons remarqué que les fenêtres avaient largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir le remplacement des fenêtres pour assurer l'étanchéité des fenêtres et éviter la formation de condensation dommageable et améliorer le confort et le rendement énergétique du bâtiment.

La porte-fenêtre de la chambre arrière de l'étage ne s'ouvre plus. Prévoir le remplacement de cette porte-fenêtre.

La porte du garage est en bois et est âgée. Elle n'est pas isolée. Prévoir son remplacement à court terme.

TERRASSES, BALCONS ET PERRONS

Nous n'avons pas inspecté le palier supérieur de l'escalier d'issue arrière de l'étage. Cependant, nous avons remarqué la présence de rouille dans la structure du palier supérieur. Grattez la rouille, poncez, appliquez un apprêt anti-rouille et repeinturez d'au moins deux couches de peinture pour acier.

Le garde-corps de l'escalier extérieur arrière n'est pas conforme et représente un risque d'accident. Les deux bandes métalliques servant de balustres sont trop espacées et peuvent être escaladées. Il faudrait corriger la situation en plaçant des balustres verticaux. Procédez aux modifications du garde-corps.

Nous avons constaté l'absence de garde-corps sur le perron avant. Cela présente un important risque de chute. Installez un garde-corps conforme aux règlements municipaux.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES

La sous-face du toit du perron avant n'est pas ventilée. Remplacez les soffites fermés par des soffites ventilés pour ventiler l'entretoit du toit du perron et de la véranda avant.

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué que des arbres et des arbustes étaient trop proches du bâtiment. De plus, nous avons noté la présence de plantes grimpantes sur le bâtiment. Procédez à un élagage et retirez les plantes grimpantes.

La cour latérale et arrière a besoin d'être nettoyée pour assurer la salubrité. Prévoir l'enlèvement des objets et des matériaux abandonnés.

Le perron de pavé uni devant l'escalier du sous-sol possède une pente négative vers l'entrée du sous-sol. Corrigez la pente pour éloigner les eaux de surface des murs extérieurs et du seuil de la porte.

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

Nous avons noté la présence de taches d'eau séchées sur les chevrons de la structure du toit. Par prudence, surveillez la situation pour vous assurer que les fuites ont été maîtrisées lors du remplacement de la couverture.

De nombreux objets et matériaux ont été entreposés dans l'entretoit. Nettoyez l'entretoit pour assurer une bonne ventilation de la structure.

GOUTTIÈRES

Nous avons constaté l'absence de gouttière sur tous les débords de toit. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture, même les plus petites. Au bas de chaque gouttière, faire installer une descente pluviale et au bas de chaque descente pluviale, installer un exutoire de gouttière.

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC. Ce type de matériau est difficilement stable puisqu'il a tendance à plier et causer des pentes négatives. Prévoyez le coût de remplacement des gouttières actuelles.

SOLINS ET PARAPETS

Le contre-solin qui fait partie de l'étanchéité entre la toiture du perron avant et de la véranda intégrée et le mur avant de l'étage est bosselé et largement soulevé par endroits. Prévoir remplacer ce contre-solin tout en vérifiant l'étanchéité du solin qui se trouve sous les bardeaux et le revêtement extérieur du mur avant. Faire appel à un ferblantier-couvreur compétent.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE

Le robinet d'arrêt est âgé. Prévoyez son remplacement à court terme.

La toilette du sous-sol n'est pas fonctionnelle. Vérifiez l'arrivée d'eau et le mécanisme de la toilette. Remplacer la toilette au besoin.

Un bassin de douche a été coulé en béton. Refaire cette installation dans les règles de l'art avant de refaire les murs au pourtour pour assurer l'étanchéité.

Nous avons remarqué que la robinetterie de l'évier de la cuisine était mobile et qu'il fuyait. Fixez adéquatement la robinetterie.

Nous n'avons pas observé d'antibélier sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Faire installer des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.

Los de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué qu'une conduite d'évacuation avait besoin d'être scellée. Faire sceller l'extrémité de la conduite rapidement.

Un évent de plomberie est ouvert dans l'entretoit. Scellez les sections de l'évent ensemble pour que l'air vicié soit évacué sur le toit et non dans l'entretoit.

La colonne de chute de plomberie à l'avant gauche semble avoir commencé à fuir sur des joints. Faire voir l'installation par un plombier compétent. Scellez tout joint qui peut fuir.

Nous avons remarqué que le siphon sous le lavabo de la salle de bain de l'étage avait commencé à percer. Remplacez le siphon pour éviter les fuites dommageables.

Le drain de plancher dans le sous-sol nous est apparu très âgé. Faites-le inspecter à l'aide de la caméra en même temps que les conduites d'égout.

Lors de notre visite, nous avons noté qu'un drain de plancher était muni d'un bouchon étanche. Il est donc non fonctionnel. Consultez un plombier compétent afin de procéder au dégagement de cette composante et de vous assurer de son bon fonctionnement.

Une fosse de retenue est présente dans le garage. Cependant, il semble qu'il ne s'agit que d'un trou sous une grille. Installer une fosse conforme à la réglementation actuelle pour évacuer les eaux du garage.

ÉLECTRICITÉ

Nous avons remarqué, dans le sous-sol, que du câblage électrique avait besoin d'être fixé. Fixez le câblage là où nécessaire.

Nous avons remarqué qu'une prise de courant sur le comptoir de la cuisine du rez-de-chaussée était sans mise à la terre. Remplacez la prise et le câblage si nécessaire.

Il n'y a pas de prise de courant dans la salle de bain à l'étage. Au besoin, faire installer une prise de courant avec DDFT intégré pour protéger contre les électrocutions.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de chauffage dans les portiques d'entrées. Installez des unités de chauffage pour éviter la déformation de condensation et de moisissures.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

CHEMINÉE

Un foyer en maçonnerie semble abandonné au rez-de-chaussée. De plus, un conduit de fumée va du sous-sol à la toiture. Il ne dessert aucun appareil. Si un ou de nouveaux appareils s'y connectent, il faudra faire examiner ce conduit et améliorer les dégagements aux matériaux combustibles.

REVÊTEMENT DE PLANCHER

Le prélat est très endommagé dans la véranda arrière de l'étage. Prévoir une réfection complète.

Des tuiles de vinyle sont endommagées un peu partout dans les logements. Remplacez les tuiles endommagées. Pour la salle de bain l'étage, vérifier l'état du sous-plancher. Remplacez tout bois pourri.

Nous avons remarqué que le vernis sur le parquet de bois de l'étage était usé. Poncez la surface avant de revernir pour préserver le bois du parquet.

MURS ET PLAFONDS

Notez que le composé à joints de gypses anciens peut contenir de l'amiante. En cas de travaux de modification intérieure du bâtiment, procédez à un test d'amiante.

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.

Nous avons remarqué que des panneaux préfabriqués avaient été posés sur les murs autour des baignoires. Ces panneaux sont collés et les joints entre eux ne sont pas toujours étanches. Au besoin, remplacez les panneaux par des carreaux de céramique ou une autre surface étanche.

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées au bas de plusieurs murs dans le sous-sol. Faire appel à un spécialiste en décontamination. Suivre ces recommandations.

ESCALIER ET GARDE-CORPS

Nous avons noté que des mains courantes étaient manquantes dans les escaliers. Installez des mains courantes dans toutes les volées d'escaliers.

Nous avons constaté l'absence de garde-corps et de main courante dans l'escalier qui mène au sous-sol. Faites installer un garde-corps et fixez en place la main courante dans l'escalier.

Le palier au bas de l'escalier avant droit est trop étroit. Il y a peu à faire actuellement sauf en réalisant une extension du mur avant, ce qui s'avère coûteux.

ARMOIRES ET COMPTOIRS

Les cuisines sont anciennes, bien que quelques équipements en bois aient été remplacés par de la mélamine. La mélamine est particulièrement endommagée dans la cuisine de l'étage. Prévoir une réfection des cuisines à plus ou moins court terme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES INTÉRIEURES

Aucun commentaire particulier à formuler.

ISOLATION ET VENTILATION

L'inspection de l'isolant de l'entretoit a été limitée par un plancher posé sur la structure. Cependant, nous avons pu constater que là où l'isolant est accessible, certaines nattes sont très souillées. Remplacez l'isolant souillé. L'isolant de l'entretoit peut être amélioré en ajoutant de la laine en vrac ou en nattes par-dessus le plancher actuel.

De l'isolant de polystyrène extrudé a été posé sous le perron avant. Des panneaux en hauteur se sont détachés. Fixez les panneaux d'isolant mécaniquement.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ventilateur dans la salle de bain du rez-de-chaussée. Posez un ventilateur dans la salle de bain du rez-de-chaussée.

Nous avons noté qu'il n'y avait pas de hotte de cuisinière dans la cuisine de l'étage. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

RECOMMANDATIONS

Le bâtiment à l'étude, de qualité économique à faible, nécessite plusieurs travaux de rénovation, notamment des réparations à la fondation ainsi qu'à la structure. Des composantes significatives sont en fin de vie utile et devront être remplacées. De même, quelques déficiences ont été remarquées et devront être corrigées.

Nous recommandons de :

1. Procédez à une expertise sur la possibilité de contamination du sous-sol
2. Procédez à une expertise structurale
3. Prévoir le coût de divers travaux : imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Travaux de nettoyage à l'extérieur et à l'intérieur y compris dans l'entretout. Ventilez la partie inférieure des murs extérieurs recouverts de bardage d'aluminium et installez un solin protecteur entre le bardage d'aluminium et les murs de fondation recouverts de pierres. Posez des solins au-dessus des ouvertures. Refaire le scellement partout où nécessaire. Remplacez les fenêtres. Procédez à des travaux de plomberie, y compris l'installation d'une fosse de retenue dans le garage. Prévoir le remplacement de plusieurs revêtements de planchers. Procédez à la réfection des cuisines et salles de bain. Posez hottes de cuisinière et ventilateurs de salles de bain là où nécessaire avec sorties extérieures.
4. Faire corriger les anomalies électriques. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur.
5. Enlevez et nettoyez des matériaux affectés par l'eau. Procédez à un test environnemental concernant la possibilité de moisissures dans le sous-sol.
6. Corrigez les pentes de sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Procédez à l'entretien de la couverture tout en remplaçant le contre-solin entre le mur avant de l'étage et la toiture du perron avant et de la véranda.

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT

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 **531 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 169,38 \$** 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 externe

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 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 **59 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **216 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération la qualité économique à faible du bâtiment, les composantes en fin de vie utile et les déficiences repérées.

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF 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	58 057 \$	60%	23 231 \$
Charpente	7 826 \$	57%	3 365 \$
Structure de planchers	36 892 \$	62%	13 854 \$
Revêtement de planchers	26 263 \$	77%	6 054 \$
Plafonds	21 450 \$	57%	9 224 \$
Finition murs	7 957 \$	75%	1 989 \$
Construction intérieure	120 799 \$	57%	51 944 \$
Plomberie	36 795 \$	57%	15 822 \$
Électricité	30 634 \$	57%	13 172 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	20 468 \$	57%	8 801 \$
Composition des murs extérieurs	117 637 \$	57%	50 584 \$
Composition du toit	28 007 \$	64%	10 122 \$
Divers	3 410 \$	57%	1 466 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	15 072 \$	57%	6 481 \$
Total	531 267 \$	59%	216 110 \$
Total (arrondi)	531 000 \$	59%	216 000 \$

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 2146-2025-07-02) 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 au plancher et dans l'entretoit, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Composantes du bâtiment	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Imperméabilisation murs de fondation et pose d'un drain français	15 000 \$
Réfection complète des extensions incluant fenestration (entrées et véranda)	20 000 \$
Remplacement de la fenestration du bâtiment principal et de quelques portes	12 000 \$
Remplacement de plancher + sablage et vernissage plancher de bois	10 000 \$
Solins et scellements	2 500 \$
Rénovation complète des deux cuisines	30 000 \$
Rénovation complète des deux salles de bain	20 000 \$
Travaux de plomberie	5 000 \$
Travaux électriques et ajout de chauffage dans les portiques d'entrées	1 000 \$
Divers (remplacement soffites, correction pente terrain, élagages d'arbres et d'arbustes, retrait plantes grimpantes, ajout mains courantes et garde-corps aux escaliers intérieurs)	6 000 \$
Gouttières, descentes pluviales et exutoires de gouttières	4 000 \$
Mise à niveau des balcons extérieurs	3 000 \$
Sous-total	128 500 \$
Contingences (± 15 %)	19 275 \$
Sous-total	147 775 \$
Taxes	22 129 \$
Total	169 904 \$
Total (arrondi)	170 000 \$

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **170 000 \$** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante et décontamination (travaux hypothétiques)
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques)

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **531 000 \$**, 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 2146-2025-07-02) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **59 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **216 000 \$**. Notez que cette dépréciation tient compte de la qualité économique à faible du bâtiment, de la fin de vie utile de certaines de ses composantes ainsi que des déficiences repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **170 000 \$**, 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 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'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

Nous soussignés, Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Alexandre Ladouceur, évaluateur agréé, en ce 2^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.

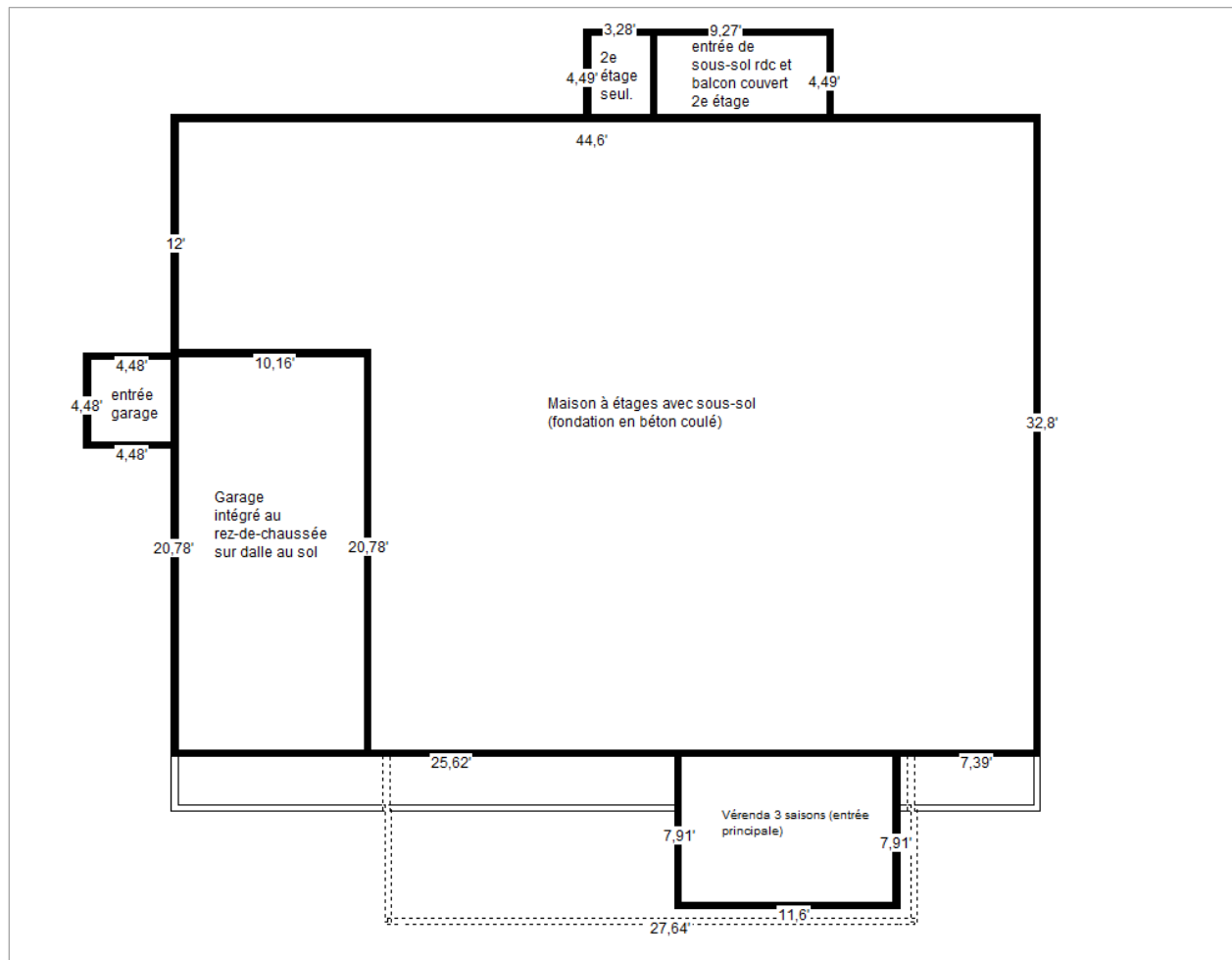
PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Certificat de localisation



Photographies du sujet



Façade

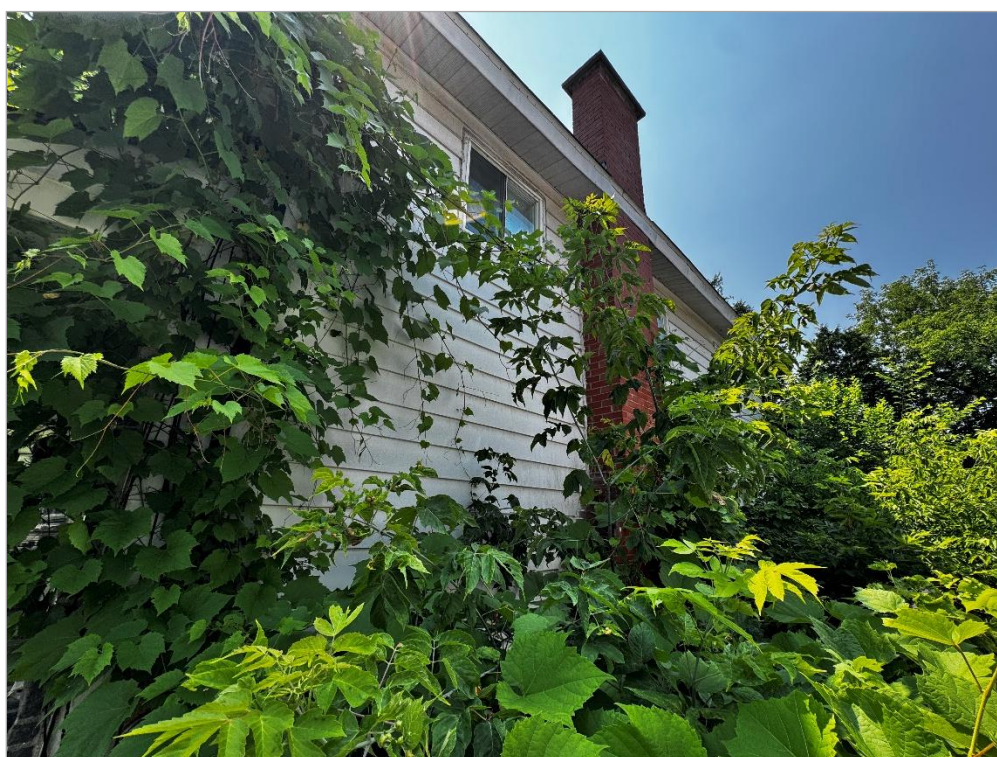


Élévation arrière du bâtiment

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation gauche

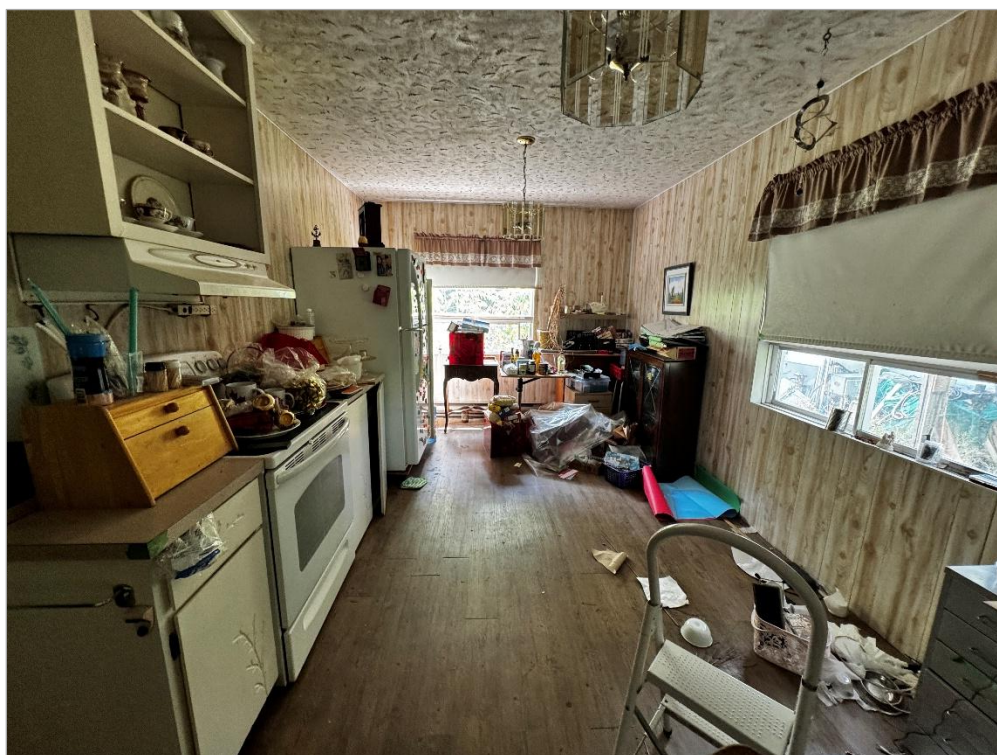


Élévation droite

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Véranda en façade



Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salon



Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

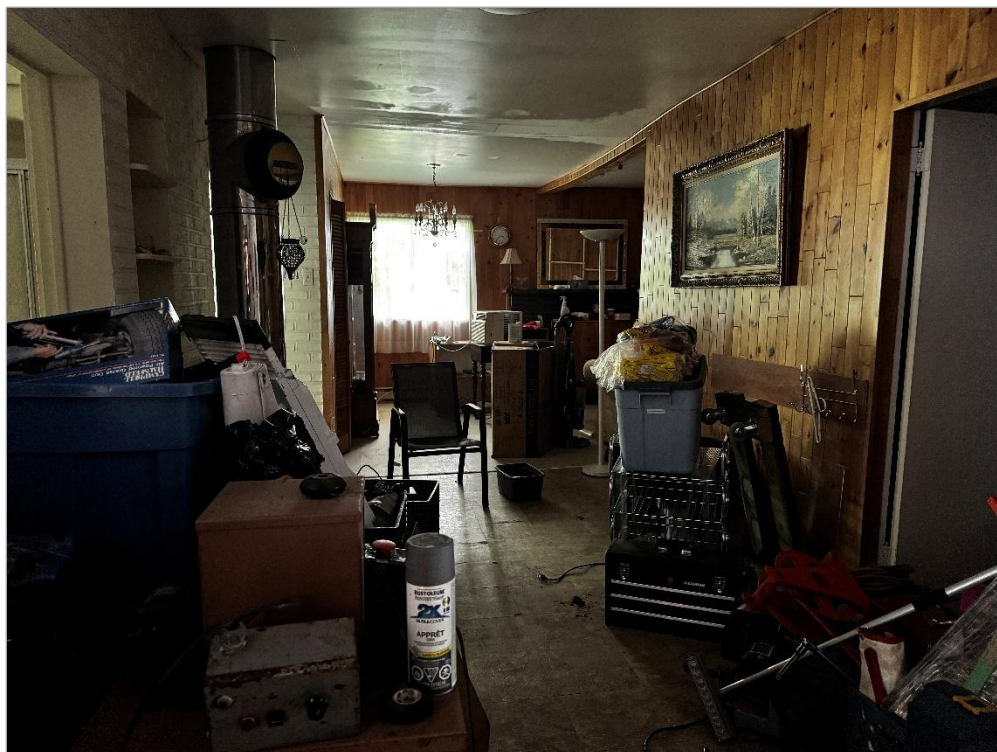


Chambre

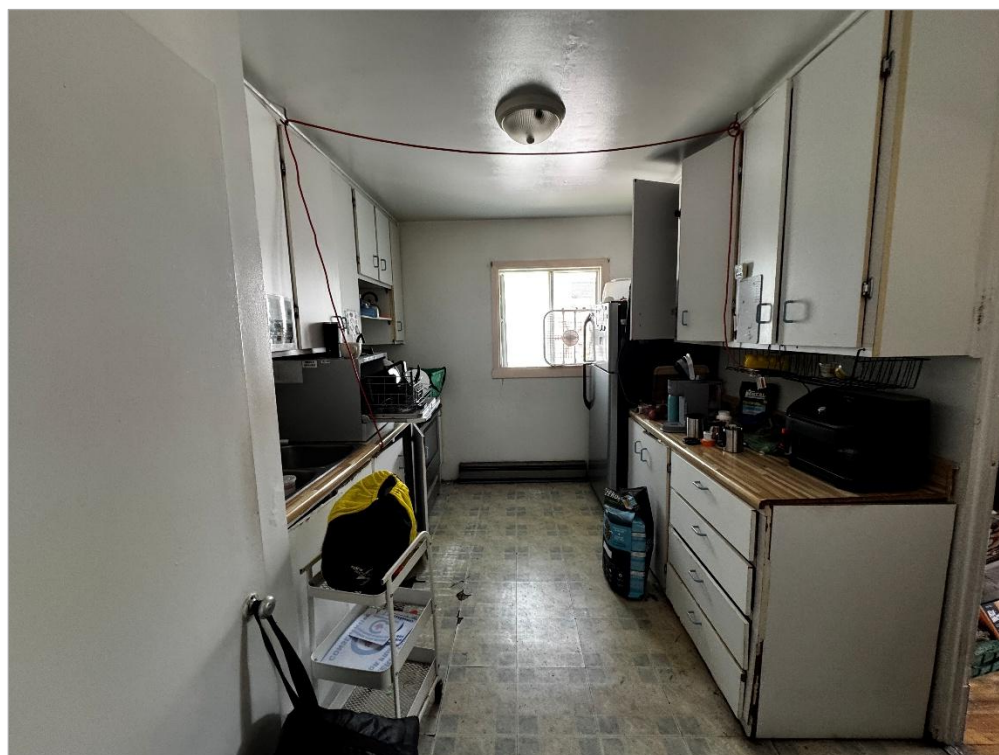


Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

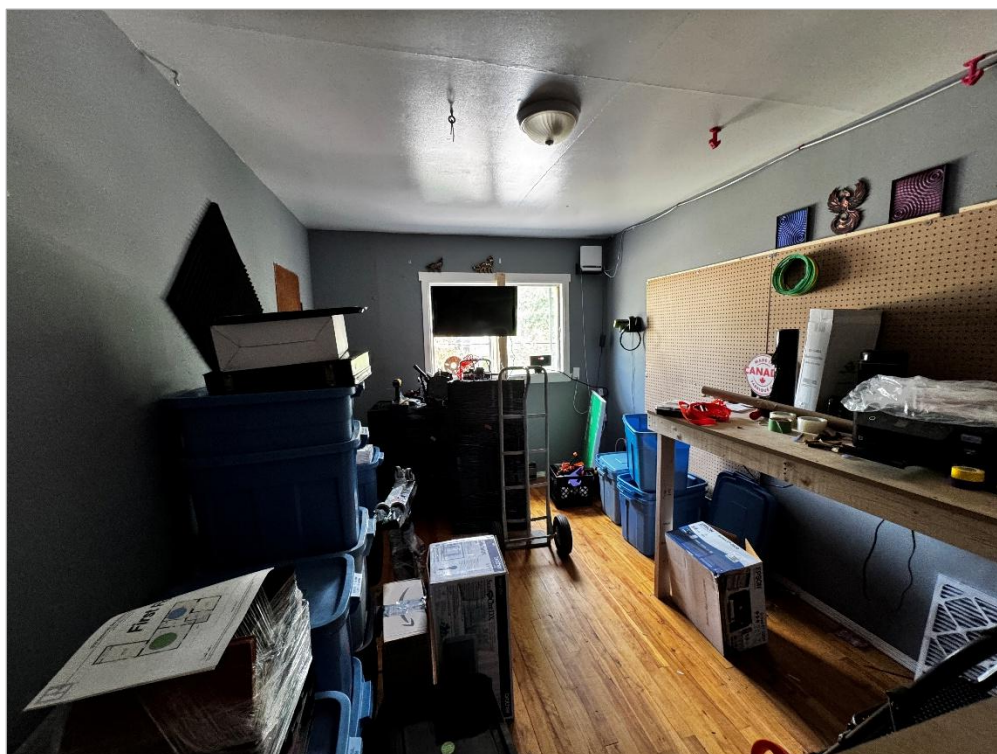


Salle à manger



Cuisine à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

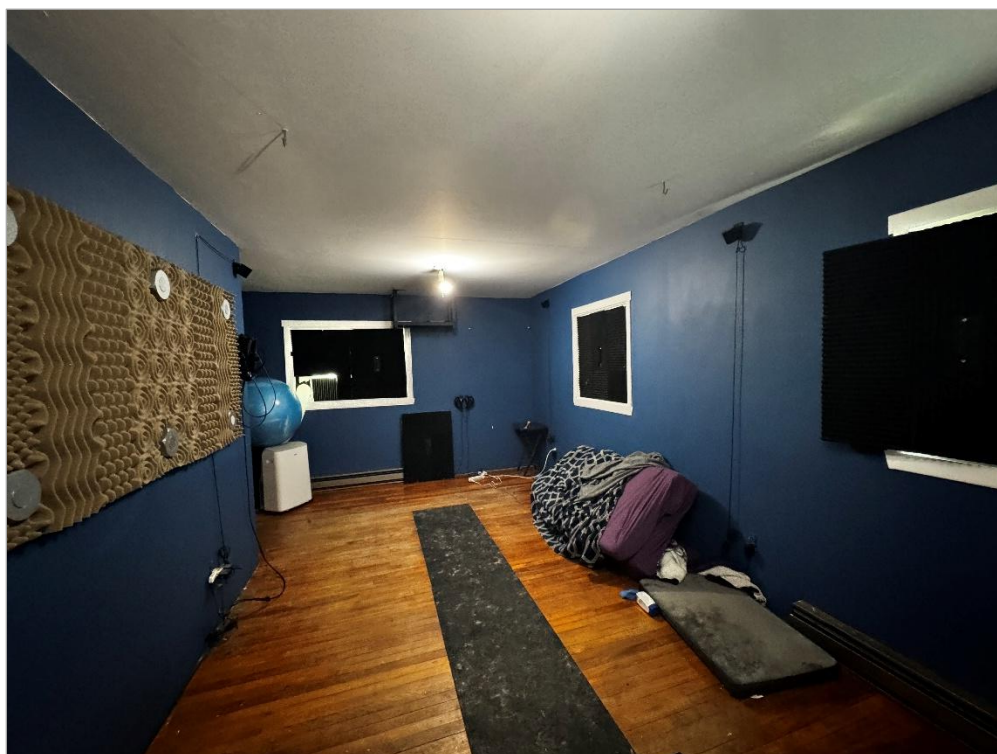


Chambre à l'étage

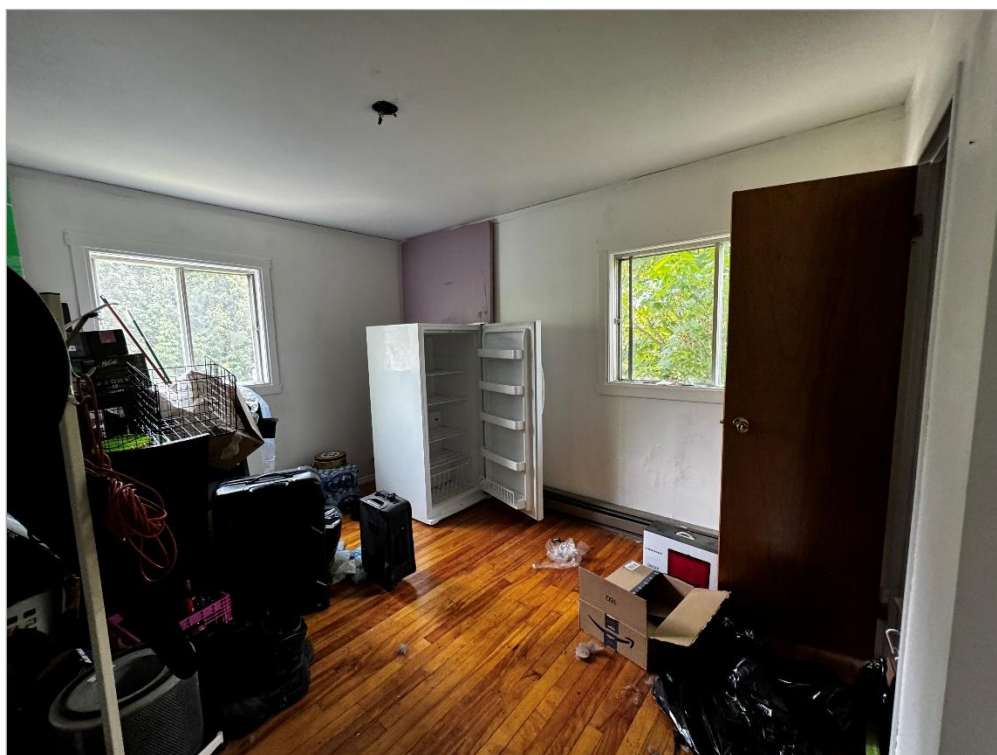


Chambre à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre à l'étage



Chambre à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain à l'étage



Sous-sol

Photographies prises le 2 juillet 2025, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

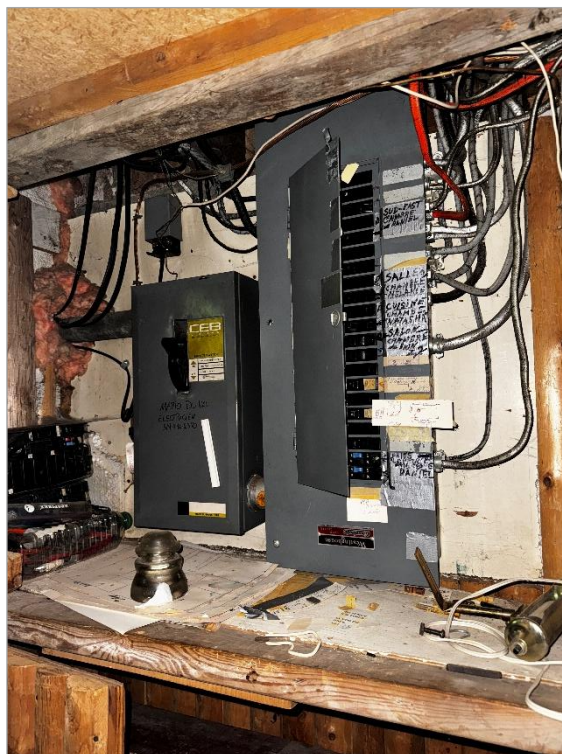


Réservoir à eau chaude



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Panneau électrique

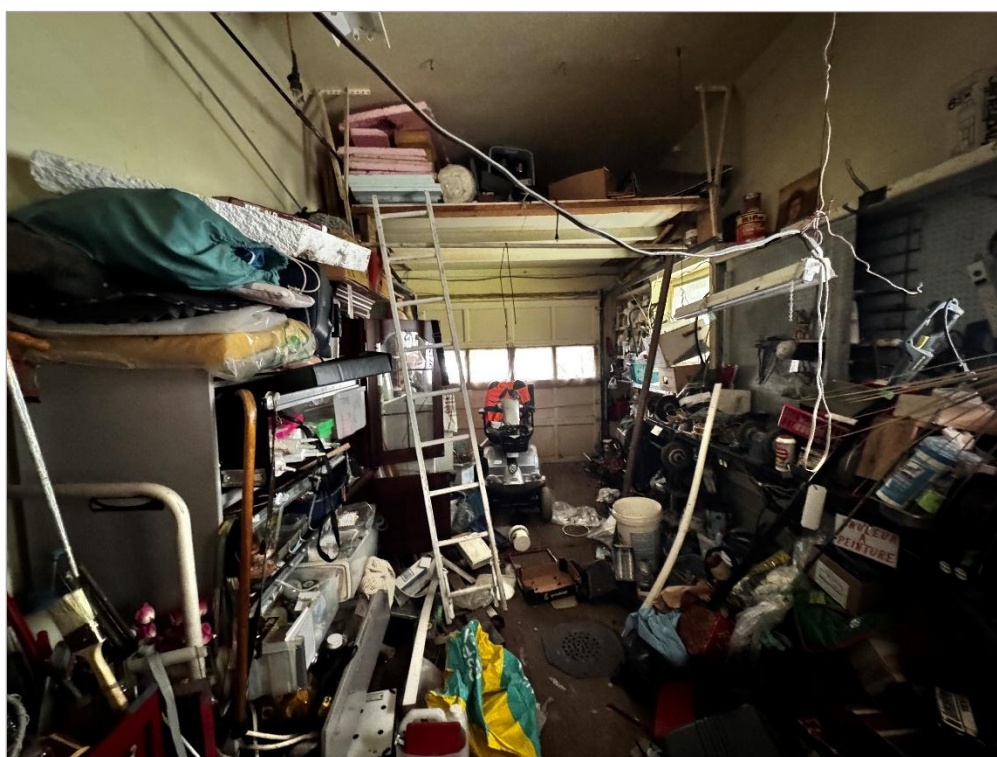


Entrée extérieure menant au sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain non fonctionnelle au sous-sol



Garage

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)