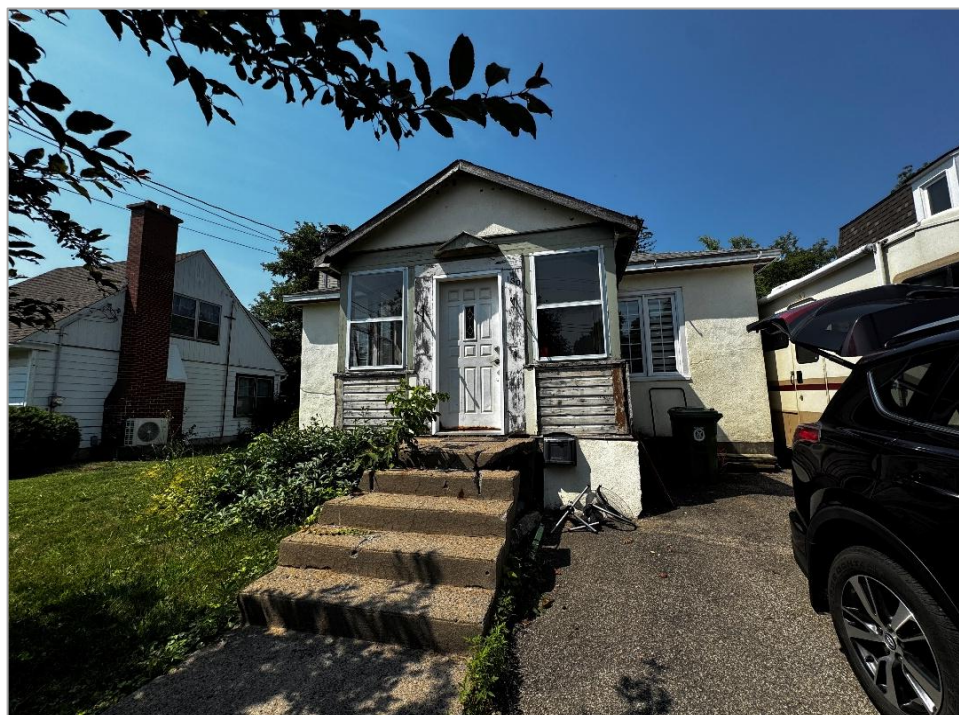

RAPPORT D'ÉVALUATION

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

N/dossier 684015E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 30 septembre 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	130, avenue de la Baie-de-Valois, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	684015E

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 sur fondation de béton coulé, construite en 1938, 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 standard. La superficie habitable est de 1 092 pieds carrés au rez-de-chaussée. Notons que la maison est actuellement habitée par ses propriétaires. Quelques 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 5 068 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 26 juin 2025 sur la Chambre Immobilière du Grand Montréal au montant de 370 000 \$ (No Centris 16072615).

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 2150-2025-08-28), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	259 000 \$	(± 237,18 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (61 % de dépréciation)	101 000 \$	
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 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. | Channele Morand, É.A. | Dominic Quenneville, É.A.

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

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

PARISLADOUCEUR.CA

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, **le 28 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. 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 gauche

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Vue latérale droite



Vue arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur avoisinant



Secteur avoisinant

Table des matières

PAGE TITRE

LETTRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET.....	5
TABLE DES MATIÈRES.....	8
1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....	9
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
2 ANALYSE.....	20
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION.....	20
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF.....	20
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	20
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	22
3 CONCLUSION.....	23
3.1 CORRÉLATION.....	23
3.2 CERTIFICATION.....	24
Annexes	
Annexe A – Photographies du sujet.....	25
Annexe B – Certificat de localisation.....	30
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	31
Tableaux	
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation.....	21
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble.....	22

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	130, avenue de la Baie-de-Valois, Pointe-Claire (Québec)	
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 251 801 – Cadastre du Québec	
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence d'un étage détaché, de qualité économique à standard, sur fondation en béton coulé. On trouve une véranda avec entrée principale, un salon, une cuisine, deux chambres, une salle de bain ainsi qu'un espace non aménagé donnant accès au sous-sol. Notons que le sous-sol est non aménagé et fait office de rangement.	
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1938 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)	
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans	
ÂGE RÉEL	87 ans	
ÂGE APPARENT	45 ans	
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	20 ans	
CONDITION GÉNÉRALE	<p>En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2150-2025-08-28) 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 actuellement habitée pour ses propriétaires et que ses composantes intérieures sont de qualité économique à standard, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, quelques 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	<u>1 092 pieds carrés</u>
	Sous-sol	1 092 pieds carrés
	Véranda 3 saisons	99 pieds carrés

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU TERRAIN	5 068 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 sous-sol
FONDATIONS	Béton coulé
DALLE AU SOL	Dalle de béton
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Stuc et déclin de bois (partie non finie sur l'élévation arrière)
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration à manivelle en PVC Fenestration à guillotine en aluminium Porte extérieure en PVC Porte-patio en PVC
COMPOSITION DU TOIT	Toit en pente Structure de bois Isolation de laine minérale Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites et fascias en bois Soffites et fascias en aluminium
ÉLECTRICITÉ	Éclairage incandescent, halogène et fluorescent Panneau électrique à disjoncteurs de 200 ampères
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Panneaux radiants Thermopompe murale
PLOMBERIE	Cuivre, ABS Cabinet d'aisances (1) Baignoire-douche encastrée en acrylique (1) Lavabo encastré sur vanité en bois et comptoir en stratifié (1) Lavabo de cuisine double en porcelaine (1) Réservoir à eau chaude de 40 gallons (1) Sortie laveuse-sécheuse (1) Cuve double (1)

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint Lambris de bois Placage de céramique Cloisons non finies en placoplâtre (sans joints et peinture) Cloisons non finies (isolation apparente)
FINIS DES PLANCHERS	Béton Lattes de bois Tuiles de liège Tuiles de céramique
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint Cloisons non finies en placoplâtre (sans joints et peinture) Cloisons non finies (isolation apparente) Cloisons non finies (structure apparente)
FINIS DE LA CUISINE	Armoire de bois dur Comptoir en stratifié Placage de céramique
DIVERS	Foyer au bois (non fonctionnel)
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres matures Arbustes Véranda 3 saisons avec plancher en contreplaqué Perron et escaliers avant en béton Balcon arrière en bois couvert Balcon arrière et escaliers en béton

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-72-6265-8-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2024
VALEUR TERRAIN	270 700 \$
VALEUR BÂTIMENT	271 300 \$
VALEUR DE L'IMMEUBLE	542 000 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	29 716 265
VENDEUR	William Black
ACHETEUR	Fi&Co Immo Inc. / 9543-7786 Quebec Inc.
DATE DE VENTE	Le 2 septembre 2025
PRIX DE VENTE	370 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2150-2025-08-28) 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 remarqué que la peinture sur certaines parties des murs de fondation visibles s'écaillait, ce qui indique la présence d'humidité importante. De plus, le long du mur arrière, une pellicule de polyéthylène a été posée par-dessus le mur de fondation qui a été imperméabilisé de l'intérieur. En raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondations ou que le drain posé soit fragile et inopérant aujourd'hui. Procédez à l'imperméabilisation et à l'isolation des murs de fondation ainsi qu'à la pose d'un drain français.

Nous avons noté la présence d'une fissure sur le mur de fondation latéral droit, au coin d'une margelle. Vérifiez régulièrement l'état des fondations et notez tout agrandissement de fissure. Réparez les fissures apparentes par l'extérieur.

Nous avons remarqué que la partie inférieure du mur de fondation latéral gauche s'effritait. Suivre les recommandations pour l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français.

- **Solives de plancher et murs porteurs** : Une solive en bois traité a été ajoutée le long du mur de fondation arrière, à droite de l'escalier intérieur du sous-sol. Il est interdit d'utiliser du bois traité à l'intérieur du bâtiment. Remplacez la solive en bois traité par une solive standard.

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur des solives le long des murs extérieurs. La solive de rive sur le coin avant droit a même commencé à pourrir en raison des infiltrations d'eau. Suivre les recommandations pour le remplacement du revêtement de stuc des murs extérieurs en suivant la réglementation actuelle.

La structure générale du plancher du rez-de-chaussée est faible par rapport aux exigences actuelles. Ne pas surcharger les planchers.

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

Nous avons remarqué qu'une partie de la poutre principale versait sur le côté. Fixez la poutre en place pour éviter davantage de déplacement. Faire appel à un charpentier compétent.

Nous avons remarqué que les plaques d'appui des poteaux d'acier n'avaient pas toute la largeur requise. Les plaques d'appui doivent être de même largeur que les poutres qu'elles supportent. Faites changer les plaques trop petites et installez des plaques sous les poteaux qui n'en ont pas.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Structure de toit** : Nous avons inspecté l'entretoit à partir du portique d'entrée où l'entretoit est ouvert. Notre inspection a été limitée. Nous avons constaté que la structure était faible. Dénéigez la toiture par prudence.

- **Revêtement extérieur** : Nous avons examiné les murs extérieurs recouverts de stuc. Nous avons noté plus de déficiences : fissures multiples, détachement d'une partie du revêtement, absence de lame d'air en partie inférieure, ce qui cause des infiltrations d'eau dans la solive de rive au-dessus des murs de fondation qui pourrit. Prévoir refaire le revêtement des murs extérieurs.

Le revêtement mural du portique d'entrée avant est en bois. La pose a été réalisée par des amateurs. Prévoir une réfection des murs extérieurs du portique avant.

Nous avons remarqué que la finition n'avait pas été complétée autour des portes, des fenêtres et de la porte-fenêtre ainsi que sur certains murs qui ont été laissés sur le contreplaqué à l'arrière. Complétez les travaux pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

- **Solins et scellements** : Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches 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 porte du portique avant a commencé à rouiller. Elle a dépassé sa durée de vie. Prévoir son remplacement à court terme.

Une fenêtre a été condamnée sur le mur latéral gauche au niveau de la cuisine. Elle a été mal condamnée avec un simple contreplaqué. Profitez des travaux de remplacement du revêtement mural de stuc pour condamner correctement cette ouverture.

Les fenêtres en PVC ont été fabriquées en 2000. Elles atteignent la fin de leur durée de vie. Planifiez le remplacement des fenêtres dans un court terme.

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

- **Terrasses et balcons** : Le perron de béton à l'avant et son escalier sont dans un état de détérioration avancé. Prévoir une démolition et une reconstruction à court terme pour assurer la sécurité devant la maison.

Nous avons remarqué que les garde-corps autour du balcon arrière n'étaient pas réglementaires et qu'ils étaient dangereux. Il n'y a pas non plus de main courante dans l'escalier. Notez qu'il semble que les poteaux de soutien reposent directement dans le sol, ce qui peut les faire pourrir plus rapidement. Prévoir des travaux de stabilisation et la pose de garde-corps et de main courante.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Avant-toit, fascias et sous-faces** : La petite partie de fascia entre deux niveaux de toiture à l'avant a été recouverte d'aluminium. C'est une intervention probablement réalisée par des amateurs. Prévoir des travaux adéquats de fascia pour assurer l'étanchéité.

Des trous ont été réalisés par des rongeurs du côté droit de la toiture du portique d'entrée, sans soffites en partie inférieure des débords de toit. Réparez les sections avant d'installer des soffites ventilés.

- **Aménagement extérieur** : Des matériaux ont été abandonnés dans la cour arrière. Enlevez les matériaux pour assurer la salubrité de la cour arrière.

- **Toiture** : Les bardeaux d'asphalte de la toiture sont en bon état. Cependant, la pose est irrégulière par endroits. Procédez à l'entretien périodique de la toiture et au besoin faire appel à un couvreur pour apporter quelques améliorations.

- **Gouttières** : Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de gouttières aux débords de toit. Installez une gouttière avec descente pluviale et exutoire pour éloigner les eaux des murs de fondation.

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC. Nous vous suggérons de profiter de la pose de gouttières en général pour remplacer les sections de gouttières actuelles pour des gouttières en acier galvanisé ou en aluminium peint.

- **Solins et parapets** : Le solin métallique situé entre la toiture et la cheminée est étanchéifié en sa partie supérieure par un calfeutrement. Il semble que dans l'installation actuelle, le solin ne soit appliqué qu'en surface. Remplacez les solins actuels pour des solins qui s'encastrent dans la maçonnerie de briques. Faire appel à un couvreur compétent.

- **Plomberie** : La valve d'eau potable située entre l'alimentation de la municipalité et la valve d'entrée d'eau est en acier galvanisé. Les conduites d'amenée d'eau en acier galvanisé sont désuètes. Prévoyez le coût de remplacement de la conduite située entre l'équipement de la municipalité et votre valve principale d'entrée d'eau.

Le robinet d'arrêt est probablement d'origine. Prévoir son remplacement.

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

Nous avons noté une baisse de pression du système d'alimentation en eau lorsque certains appareils sont actionnés simultanément. Consultez un plombier compétent afin d'obtenir une évaluation plus précise.

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

Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé. Avec le temps, les conduites en acier galvanisé seront affectées par la corrosion et engendreront des fuites. Prévoyez le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Plomberie (suite)** : Le connecteur de l'évacuation des eaux usées du lave-vaisselle est installé sur une conduite d'évacuation qui n'est pas celle de l'évier de la cuisine. Il est recommandé de modifier l'installation de manière que la connexion indirecte se fasse sur la tubulure de sortie de l'évier de la cuisine.

Le tuyau d'évacuation des eaux usées de la machine à laver se déverse directement dans la cuve de lavage. Nous suggérons d'installer un raccord indirect muni d'un siphon qui sera raccordé de façon indépendante au collecteur principal.

Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif antiretour sur les appareils de plomberie installés au sous-sol. Le dispositif est peut-être localisé sous les marchandises entreposées par le propriétaire. Faites vérifier l'installation par un plombier compétent. Prévoir également l'ajout de clapets antiretour.

Le chauffe-eau a été fabriqué en 2016. Prévoir le remplacement du chauffe-eau dans quelques années au plus tard.

- **Électricité** : Le dégagement devant le panneau de distribution électrique est de moins de 39 pouces. Assurer le dégagement nécessaire.

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

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert. Nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice.

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

La finition électrique n'a pas été complétée au rez-de-chaussée. Faire compléter l'installation rapidement pour assurer la sécurité.

Nous avons remarqué dans le sous-sol qu'une prise de courant courait librement. Fixez solidement le boîtier à un élément structural adjacent.

- **Chauffage** : Notre inspection nous a permis de constater deux ouvertures caractéristiques d'une ancienne entrée de mazout sur le mur latéral gauche, près de l'arrière. L'inspection intérieure a été toutefois limitée par la présence abondante de marchandises au sous-sol. Aucun indice concernant la possibilité d'une conduite abandonnée sous la dalle de béton au sous-sol n'a été noté. Aucun indice d'un réservoir de mazout qui serait enfoui dans le sol n'a été noté.

Un foyer au bois a été abandonné au rez-de-chaussée. Faire vérifier l'appareil et l'ensemble de ses composantes si vous comptez le réhabiliter.

- **Cheminée** : Nous avons remarqué que le couronnement de béton de la cheminée était fissuré et qu'en raison de l'âge il subissait des infiltrations d'eau. Si cette cheminée n'est pas démolie, prévoir le remplacement du couronnement et des briques endommagées. Refaire les joints de mortier là où nécessaire.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Plancher** : Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. Prévoyez l'enlèvement du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante.

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

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

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de mur ni de protection entre le plancher de la future salle à manger qui n'est pas non plus fini et l'escalier extérieur du sous-sol. Finir le plancher et ajouter un mur ou un garde-corps pour assurer la sécurité.

- **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.

Beaucoup de travaux sont en cours dans la maison et ces travaux semblent avoir été abandonnés. Des travaux importants sont à prévoir pour un fini impeccable dans les diverses pièces du bâtiment. Les carreaux de céramique autour de la baignoire ne sont pas étanches. Remplacez les carreaux autour de la baignoire en même temps que les autres travaux à réaliser dans la salle de bain.

Nous avons remarqué la présence d'une fissure au coin supérieur gauche de la porte du placard de la chambre avant droite. Renforcez la solive sous le mur, au sous-sol, avant de réparer la fissure en la renforçant. Tirez les joints et repeindre.

Lors de l'inspection de la fenêtre de la future salle à manger, nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau venant du haut de la fenêtre. D'autres traces ont été observées sous la fenêtre. Suivre les recommandations sur la pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres.

Nous avons remarqué qu'un polyéthylène installé comme un pare-vapeur était inadéquat au rez-de-chaussée et au sous-sol. Là où les murs ont été finis, il y a peu à faire, mais ailleurs, il vaut mieux l'enlever comme sur le mur de fondation arrière.

- **Armoires** : Le meuble-lavabo de la salle de bain est âgé et souillé. Prévoir son remplacement lors des travaux dans la salle de bain.
- **Infiltration d'eau** : Plusieurs signes d'infiltration d'eau ont été remarqués à l'intérieur de la maison. Voir à effectuer les réparations nécessaires.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Isolation et ventilation** : Nous n'avons pas visité l'entretoit pour vérifier l'isolation sur le plafond qui délimite l'entretoit. Consultez un ingénieur en structure pour toute modification des conditions d'isolation du bâtiment.

La trappe d'accès à l'entretoit est située dans la salle de bain. Cette position est inadéquate. Pensez à repositionner la trappe d'accès dans une pièce sans humidité.

Nous avons remarqué la présence d'au moins un aérateur plat. Lors de la réfection, nous recommandons la pose d'aérateurs surélevés pour améliorer l'aération.

Nous avons remarqué que les soffites des débords de toit n'étaient pas ventilés. Remplacez les soffites actuels par des soffites ventilés.

Il n'y a pas de ventilateur dans la salle de bain. Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bain.

Nous avons omis d'inspecter la hotte de la cuisinière. Notez qu'un registre d'évacuation extérieur a été observé sur le mur latéral gauche.

- **Autre** : Des portes intérieures sont manquantes. Complétez les travaux et ajoutez des portes, là où nécessaire.

Le bâtiment à l'étude est de qualité économique à standard. Quelques 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. Des travaux de rénovation ont été entamés et sont actuellement non complétés. 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 **259 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 237,18 \$** 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 **61 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **101 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique à standard, 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	40 376 \$	55%	18 263 \$
Charpente	2 812 \$	50%	1 406 \$
Structure de plancher	26 060 \$	50%	13 030 \$
Revêtements de plancher	18 423 \$	62%	7 011 \$
Plafond	6 224 \$	50%	3 112 \$
Finition des murs	0 \$	0%	0 \$
Construction intérieure	49 123 \$	50%	24 561 \$
Plomberie	15 763 \$	50%	7 881 \$
Électricité	14 492 \$	50%	7 246 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	16 274 \$	0%	8 137 \$
Composition des murs extérieurs	50 257 \$	94%	2 847 \$
Composition du toit	10 790 \$	50%	5 395 \$
Divers	0 \$	0%	0 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	8 825 \$	75%	2 206 \$
Total	259 418 \$	61%	101 096 \$
Total (arrondi)	259 000 \$	61%	101 000 \$

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 diagnostic de l'immeuble (réf. dossier 2150-2025-08-28) 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

Liste des travaux de rénovation	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Imperméabilisation et isolation des murs de fondation et pose d'un drain français	28 000 \$
Remplacement complet du revêtement extérieur	45 000 \$
Remplacement de quelques fenêtres	3 000 \$
Rénovations/modifications des balcons	5 000 \$
Modifications de quelques bardeaux de toiture, ajout de soffites/fascias	3 000 \$
Installation de gouttières, de descentes pluviales et d'exutoires	1 500 \$
Rénovation complète de la salle de bain	15 000 \$
Travaux de plomberie	5 000 \$
Travaux d'électricité	5 000 \$
Sablage et vernissage des planchers de bois	3 000 \$
Finition intérieure de différents espaces actuellement en rénovation	10 000 \$
Autre (remplacement de solives, remplacement de plaques sous poteaux d'acier, réparation de fissures aux fondations, ajout de solins, travaux de maçonnerie à la cheminée, installation de main-courante)	5 000 \$
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 des rénovations approximatif à **170 000 \$** (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 **259 000 \$**, 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 2150-2025-08-28) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à 61 %, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **101 000 \$**. 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 **170 000 \$**, 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 28 juillet 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'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

Nous soussignés, Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce 30^e jour du mois de septembre deux mille vingt-cinq, certifions qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

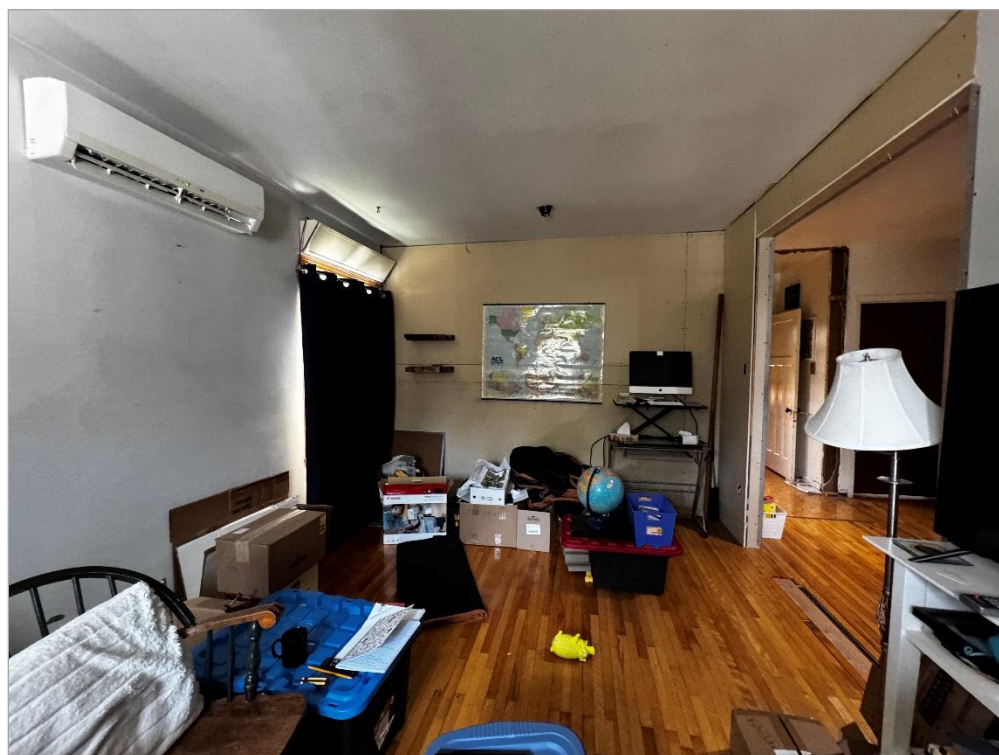
PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Salon



Salle à manger (en cours de rénovation)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine

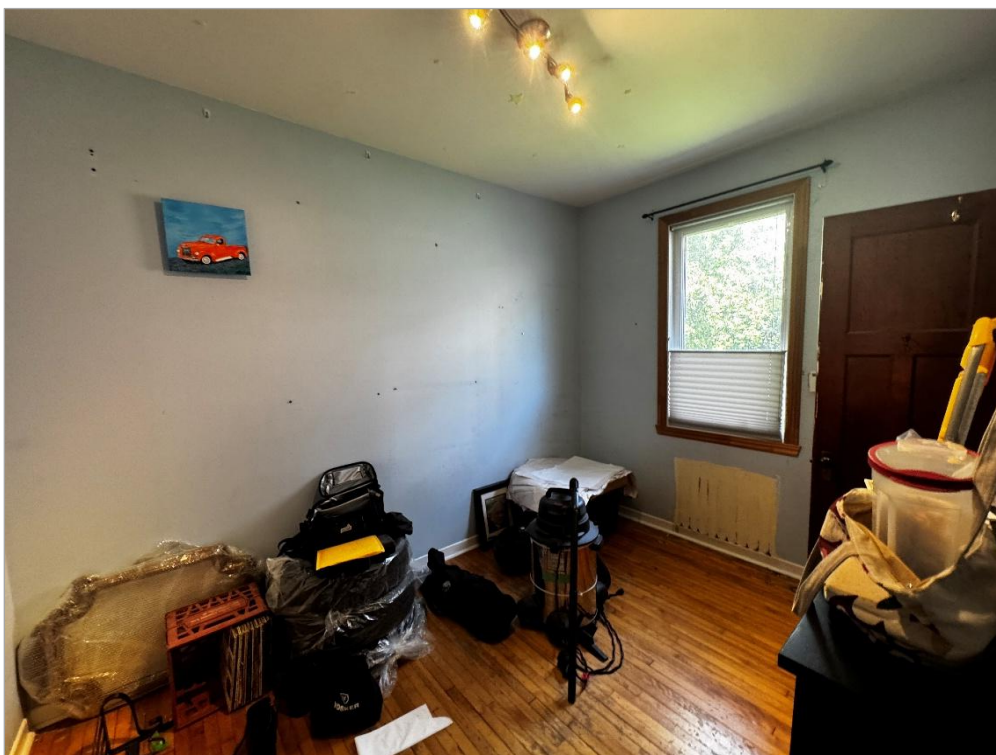


Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain



Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

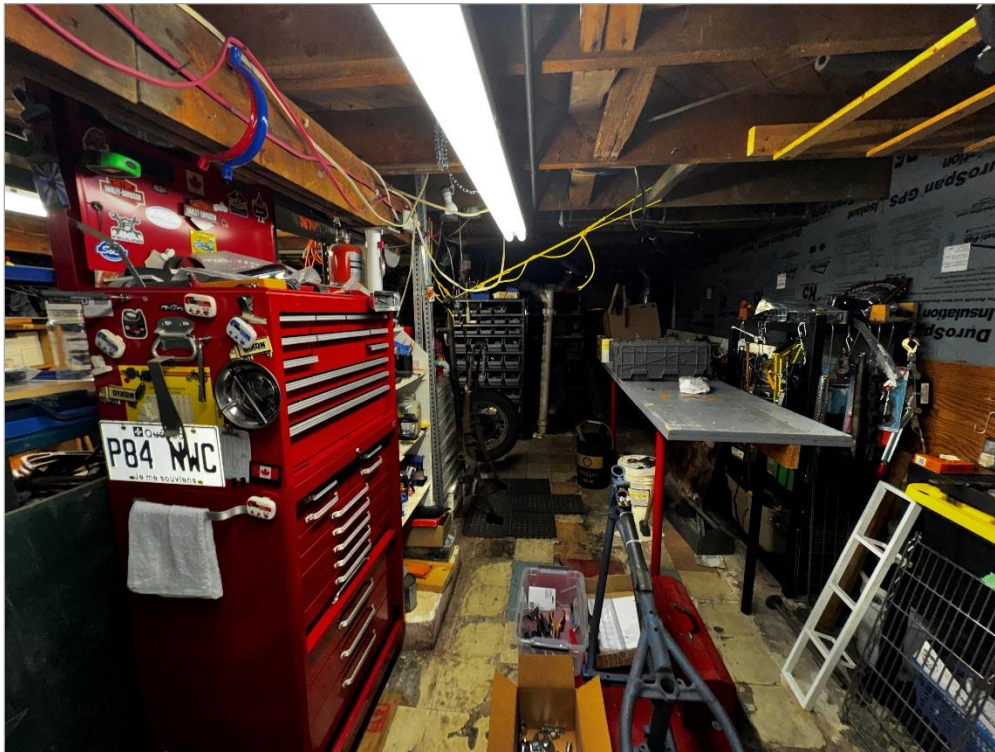


Chambre principale



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

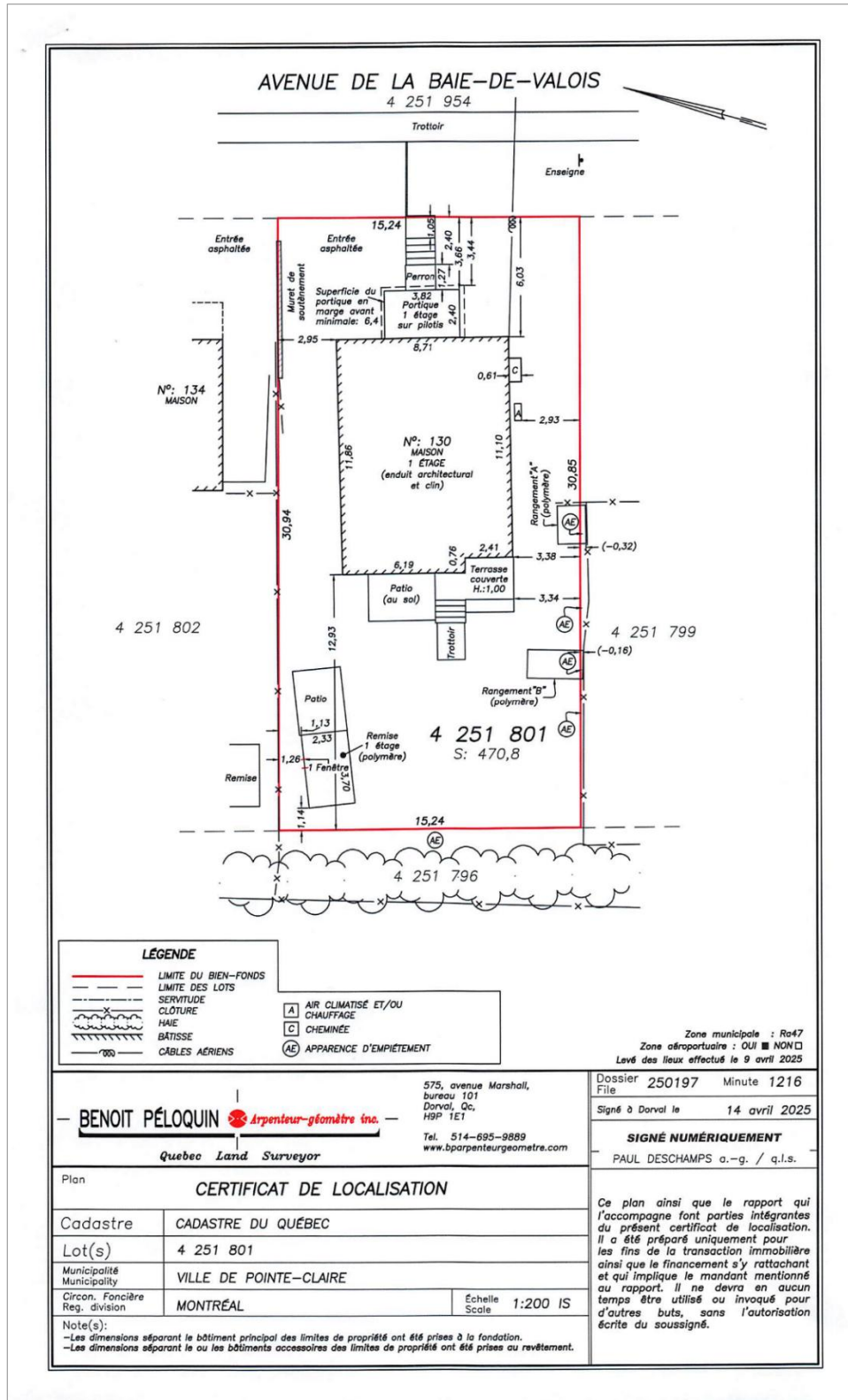


Sous-sol



Panneau électrique (sous-sol)

Certificat de localisation



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