

---

## RAPPORT D'ÉVALUATION

101, avenue de Dieppe  
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 685735E





## PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 26 janvier 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	101, avenue de Dieppe, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	685735E

---

Madame,

Pour donner suite au mandat que vous nous avez confié, en référence au règlement PC-2818 portant sur la démolition des immeubles, nous avons procédé à l’estimation du coût de remplacement à neuf et déprécié de l’immeuble cité en rubrique. De plus, nous avons procédé à une estimation des coûts potentiels de rénovation de cet immeuble. À noter que ces estimations devront être validées auprès d’entrepreneurs spécialisés.

La propriété à l’étude est une maison détachée d’un étage plus garage, reposant sur un sous-sol complet sur fondation en béton coulé, construite en 1946, d’après les informations inscrites au rôle d’évaluation municipale (2026-2027-2028) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité économique. La superficie habitable est de 1 216 pieds carrés plus garage de 355 pieds carrés. La maison est érigée sur un terrain de forme rectangulaire, de 9 907 pieds carrés. En suivi de la visite et de l’inspection, nous sommes d’avis que quelques composantes sont en fin de vie utile et des déficiences ont été observées et devront être corrigées.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 19 août 2017 au prix de 390 000 \$, sous le numéro d’inscription 25052583 au Registre foncier du Québec.

À la suite de notre visite de l’immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de madame Louise Coutu, architecte, dans son rapport d’inspection diagnostic (réf. dossier 2163-2025-10-17), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

<b>Coût de remplacement à neuf</b>	<b>376 000 \$</b>	<b>(± 239,34 \$ le pied carré)</b>
<b>Coût de remplacement déprécié (56 % de dépréciation)</b>	<b>164 000 \$</b>	<b>(± 104,39 \$ le pied carré)</b>
<b>Coût de rénovation estimé</b>	<b>123 000 \$</b>	

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

Vincent Ladouceur, É.A.  
Noémi Létourneau, É.A.  
Marc-Antoine Robidas, É.A.

Alexandre Ladouceur, É.A.  
Martin Bisaillon, É.A.  
Dominic Quenneville, É.A.

Mélanie Vézina, É.A.  
Joëlle Thauvette, É.A.  
Vanessa Hardel, É.A.

Daniel Ryan, É.A.  
Nataniel Desjardins, É.A.

Luc Héroux, É.A.  
Chanelle Morand, É.A.

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 **17 octobre 2025**, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. Vous trouverez également une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Aussi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

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

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR  
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

AL/LH/mem

p. j. Expertise

## Photographies du sujet

---



**Façade du bâtiment**



**Élévation avant droite**

---

Photographies prises le 17 octobre 2025, par Alexandra Latour.

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Élévation avant gauche**



**Secteur immédiat**

## Table des matières

---

### PAGE TITRE

### LETRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET.....	4
TABLE DES MATIÈRES.....	6

<b>1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....</b>	<b>7</b>
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 ANTÉCÉDENT DE LA PROPRIÉTÉ.....	11
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	12
<b>2 ANALYSE.....</b>	<b>20</b>
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION.....	20
2.1.1 ESTIMATION DU COÛT DE REMPLACEMENT.....	20
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	20
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DÉPRÉCIÉ.....	21
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	22
<b>3 CONCLUSION.....</b>	<b>24</b>
3.1 CORRÉLATION.....	24
3.2 CERTIFICATION.....	25

### Annexes

Annexe A – Certificat de localisation.....	26
Annexe B – Photographies du sujet.....	27
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	35

### 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	101, avenue de Dieppe Pointe-Claire (Québec)	
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 528 704 – Cadastre du Québec	
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée d'un étage avec garage sur fondation de béton coulé, dont les matériaux sont de qualité économique. Au rez-de-chaussée, on trouve une entrée sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bain et un garage double. Le sous-sol est non aménagé; on y trouve l'espace buanderie ainsi que le réservoir à eau chaude et le panneau électrique.	
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1946 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)	
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans	
ÂGE RÉEL	79 ans	
ÂGE APPARENT	45 ans	
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	20 ans	
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2163-2025-10-17) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Quelques composantes sont en fin de vie utile et des déficiences ont été observées et devront être corrigées.	
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	1 216 pieds carrés
	Sous-sol	877 pieds carrés
	Garage	355 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	9 907 pieds carrés, de forme rectangulaire	

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

## ZONAGE

Ra 39

Classe A (résidentielle, maison individuelle unifamiliale)

Assujetti aux règlements des PIIA en totalité ou en partie

## SERVICES PUBLICS

L'emplacement bénéficie de certains services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoirs et éclairage).

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse pour la portion du sous-sol En tranchée (portion garage)
FONDATIONS	Muret et béton coulé Dalle au sol
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Parement de briques Déclin de vinyle
CHEMINÉE	En brique
PORTES ET FENÊTRES	Portes extérieures en aluminium Porte de garage en aluminium Porte-patio en aluminium Fenêtres coulissantes en PVC Fenêtres à manivelle en PVC
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Gouttière en aluminium
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent, halogène et fluorescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION/ VENTILATION	Plinthes électriques Entrée pour laveuse Ventilateur sanitaire

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	<p>Cuivre et ABS</p> <p>Cabinet d'aisances (1)</p> <p>Lavabo sur cabinet (1)</p> <p>Baignoire-douche en acrylique avec cloisons en céramique (1)</p> <p>Évier de cuisine double en acier inoxydable (1)</p> <p>Cuve (1)</p>
PAROIS ET CLOISONS	<p>Placoplatre</p> <p>Placage de céramique</p>
FINIS DES PLANCHERS	<p>Lattes de bois</p> <p>Tuiles de céramique</p> <p>Béton</p>
FINIS DES PLAFONDS	<p>Placoplatre</p> <p>Section non finie au sous-sol (ouverte)</p>
FINIS DE LA CUISINE	<p>Armoires de cuisine en thermoplastique</p> <p>Comptoirs en bois</p> <p>Évier double en acier inoxydable</p> <p>Micro-ondes avec hotte intégrée</p> <p>Lave-vaisselle</p> <p>Four</p> <p>Réfrigérateur</p>
PROTECTION	<p>Aucune</p>
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	<p>Allée asphaltée</p> <p>Pelouse</p> <p>Arbres</p> <p>Arbustes</p> <p>Galerie avant et escalier en bois sur structure de béton</p> <p>Balcon arrière en bois</p> <p>Escaliers et patio arrière en bois avec rampes en PVC</p>

## 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ

### 1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	8035-62-1681-4-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 <sup>er</sup> juillet 2024
VALEUR DU TERRAIN	460 200 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>205 100 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	665 300 \$

### 1.3.2 ANTÉCÉDENT DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	23 386 848
VENDEUR	Christian Cunningham
ACHETEURS	Wei Chen et Zhigang Wang
DATE DE VENTE	Le 21 septembre 2017
PRIX DE VENTE	390 000 \$

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2163-2025-10-17) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatées. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

### FONDATIONS

Nous avons été informés qu'il se produisait des infiltrations d'eau dans le sous-sol en raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondation du bâtiment ou encore que le drain posé soit inadéquat. Faire appel à une entreprise spécialisée pour vous informer de la situation actuelle. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation et la partie visible des semelles. Notez que les taches sur les murs de fondation à l'intérieur pourraient contenir des moisissures. Procédez à un test par des chimistes-conseils pour déterminer des mesures à prendre pour effectuer le nettoyage en toute sécurité.

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation. Vérifiez régulièrement l'état des fondations et notez tout agrandissement de fissure. Colmatez les fissures actuelles qui n'ont pas besoin d'être expertisées. Pour les fissures observées sur le mur avant droit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée.

Une fenêtre a été mal condamnée sur le mur de fondation latéral droit. Lors des travaux d'excavation pour imperméabiliser les murs de fondation et poser un drain français, enlevez la fenêtre de bois et ragréez le béton de manière adéquate.

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

### DALLE DE BÉTON

Nous avons remarqué qu'il y avait un espace sous la porte du garage en raison d'un creux en surface de la dalle de béton du garage. Lors de travaux de béton comme pour refermer adéquatement le mur latéral droit de la maison où une fenêtre a été laissée en place, ragréez la dalle pour que le coupe-froid sous la porte ferme de manière étanche.

### SOLIVES DE PLANCHER

Aucun commentaire particulier à formuler relativement aux solives de plancher.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### MURS PORTEURS / POUTRES ET COLONNES

Aucun commentaire particulier à formuler concernant les murs porteurs. En ce qui a trait aux poutres et colonnes, celles-ci sont faibles en raison de l'époque de construction. Toutefois, puisque les planchers sont relativement droits, il n'y a pas lieu de s'inquiéter.

### REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas d'allèges (appuis) sous certaines fenêtres et seuils de porte, uniquement la prolongation des parements de maçonnerie. Il est d'usage d'installer des appuis sous les ouvertures. Il est possible que l'étanchéité en ces endroits soit compromise dans le temps. Installez des appuis là où ils sont manquants.

Une ouverture semble avoir été refermée sur le mur avant droit. Un treillis en bois et des arbustes se trouvent devant cette réparation. Nous n'avons pas pu déterminer de l'adéquation de l'intervention. Au besoin, défaire le treillis pour vérifier et réparer au besoin.

Nous avons noté que certains parements de maçonnerie étaient trop près du sol, comme à l'avant. Il est recommandé de dégager les parements de maçonnerie selon le Code de construction du Québec. La proximité du sol risque de permettre l'infiltration d'eau entre l'arase des murs de fondation et les parements de briques, ce qui pourrait maintenir les composantes des murs en contact avec l'humidité. Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol devant les murs de fondation. Assurez-vous de toujours conserver des pentes positives pour un écoulement adéquat des eaux de surface. Il faudra défaire le revêtement paysager pour ce faire.

Une ancienne structure encastrée dans le mur arrière a été enlevée. Des ouvertures importantes sont présentes. Refermez rapidement ces ouvertures de manière étanche pour éviter les infiltrations d'eau dommageables. Notez qu'il se produit probablement déjà des infiltrations d'eau.

Nous avons remarqué que les parements de briques nécessitaient des travaux mineurs de rejointement, surtout le long des fissures. Demandez au maçon de procéder à des interventions discrètes.

### SOLINS ET SCHELLEMENTS

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins d'étanchéité entre le revêtement de vinyle sur le mur latéral droit et le parement de briques situé au-dessous. De plus, nous n'avons pas observé de solins entre le parement de briques arrière et la terrasse. Faire appel à un entrepreneur spécialisé pour installer des solins d'étanchéité et éviter les dommages à la maçonnerie, à l'enveloppe du bâtiment derrière la maçonnerie et à la structure de la terrasse.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES ET FENÊTRES	<p>Plusieurs fenêtres coulissantes à simples vitrages ont largement atteint leur durée de vie utile. Prévoir le remplacement des fenêtres.</p> <p>Le seuil de la porte-fenêtre sur le mur arrière est trop près de la surface extérieure en bois. L'installation est à risque d'infiltration d'eau. Prévoir rabaisser le niveau de la terrasse devant la porte-fenêtre de manière à assurer l'étanchéité.</p>
TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	<p>Notre inspection des garde-corps nous a permis de constater que les garde-corps n'étaient pas assez solides pour être sécuritaires. Pour éviter les chutes accidentelles, solidifiez les garde-corps.</p> <p>Plusieurs lattes du platelage de la terrasse sont pourries et dangereuses. Remplacez rapidement les lattes pourries et vérifiez l'état de la structure sous-jacente. Au besoin, renforcez la structure de la terrasse.</p>
SOFFITES/FASCIAS	<p>Une section de soffites s'est détachée. Fixez en place les soffites pour éviter l'intrusion de rongeurs dans l'entretoit et pour éviter qu'ils ne soient arrachés par le vent.</p> <p>Des traces d'infiltration d'eau ont été observées dans certains soffites. Procédez à la réfection de la couverture.</p>
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	<p>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.</p> <p>Lors de l'inspection, nous avons observé de nombreux insectes autour de la porte d'entrée avant, à l'extérieur. Surveillez la situation et faire appel à un exterminateur au besoin.</p>
TOITURE	<p>Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau sur la structure du toit en général et aussi autour de la cheminée. Suivre les recommandations pour maîtriser toute infiltration d'eau.</p> <p>Les bardeaux d'asphalte de la couverture ont atteint leur durée de vie utile. Prévoir un remplacement au printemps prochain pour éviter les infiltrations d'eau dommageables. Profitez également de la réfection de la couverture pour corriger la pente de toit.</p>
GOUTTIÈRES	<p>Une gouttière possède une descente pluviale qui déverse ses eaux directement au bas des murs. Cet état de fait provoque de l'humidité au sous-sol. Veillez à installer un exutoire.</p>

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### SOLINS

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin posé autour de l'évent de plomberie, pente avant du toit. Faire installer un solin lors du remplacement de la couverture et de l'évent de plomberie.

Les solins métalliques situés entre la toiture et la cheminée sont étanchéifiés en leur partie supérieure par un calfeutrement. Corrigez les solins autour de la cheminée lors de la réfection de la couverture.

### PLOMBERIE

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

Nous avons remarqué que l'évent de plomberie sur la pente avant du toit possédait un diamètre restreint et une longueur inhabituelle. Si des difficultés à évacuer les eaux dans les appareils de plomberie surviennent en période hivernale, il faudra penser à le remplacer par un évent de quatre pouces de diamètre et à une hauteur réglementaire au-dessus du toit.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de siphon sur la conduite d'évacuation du lavabo dans la salle de bain. Faire corriger la déficience par un plombier compétent.

Nous avons remarqué que plusieurs conduites qui ont été abandonnées à la suite du démantèlement de la salle de bain du sous-sol étaient mal condamnées. Faire corriger la situation par un plombier compétent pour éviter les refoulements dommageables.

Nous avons remarqué qu'une conduite d'évacuation était noyée dans la dalle de béton du sous-sol. La conduite d'évacuation doit être reliée au réseau d'égout de la maison par une conduite verticale avec siphon pour assurer la salubrité. Le branchement doit se faire au-dessus de la tête de l'appareil. Faire appel à un plombier compétent.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de grille sur le drain du sous-sol. Installer une grille pour éviter qu'un objet ne vienne bloquer la conduite d'évacuation du drain.

Nous n'avons pas observé de clapets antiretours sur les conduites d'évacuation du sous-sol. Faire installer des clapets antiretours pour éviter les refoulements d'égout qui posent des problèmes de salubrité.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de couvercle sur le puisard installé au sous-sol. Installez un couvercle approprié en matière plastique pour assurer l'étanchéité du puisard et évitez la migration de l'humidité du puisard vers le sous-sol et la maison.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### PLOMBERIE (SUITE)

La fosse de retenue du garage est remplie de saletés. Nettoyez la fosse de manière à faciliter l'évacuation des eaux de surface et remettez de l'eau propre.

Nous avons remarqué que la fosse de retenue du garage était trop petite. Surveillez la situation dans le temps et au besoin, faire remplacer la fosse trop petite.

Nous avons remarqué que le puisard installé au sous-sol était petit et qu'il était percé au fond pour récolter les eaux souterraines en l'absence d'un drain français le long des semelles de fondation. Suivre les recommandations sur l'installation d'un drain français au pourtour des semelles de fondation.

### ÉLECTRICITÉ

Nous avons remarqué qu'il y avait du ruban gris posé au pourtour de la base du mât électrique à l'extérieur. Enlevez le ruban et vérifiez ce qu'il en est. S'assurer que la base est percée pour évacuer les eaux de condensation à l'extérieur.

Nous avons remarqué qu'une boîte de jonction au plafond du grand placard derrière le garage était ouverte. Installez un couvercle pour assurer la sécurité de l'installation.

Le sous-sol a été démoli à la suite d'un problème de salubrité. Les câbles électriques sont très mal protégés et l'installation n'est pas sécuritaire. Faire appel à un électricien qualifié pour assurer la sécurité du sous-sol de la maison.

Des ampoules électriques dans des placards ne sont pas protégées contre les bris. Protégez adéquatement les ampoules électriques pour limiter les possibilités d'incendie.

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 pour vous protéger contre les électrocutions.

Certains interrupteurs testés n'ont pas répondu à leur actionnement. Demandez au propriétaire actuel de vous indiquer leur raison d'être. Notez qu'il est aussi possible que des ampoules soient à changer.

Nous avons remarqué qu'une prise était sans mise à la terre dans le garage, alors que les autres prises possèdent une mise à la terre. Vérifiez les connexions de la prise et corrigez la situation.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### CHAUFFAGE ET VENTILATION

Nous avons remarqué que certaines pièces étaient insuffisamment chauffées. Il est essentiel de chauffer les pièces intérieures isolées à au moins 16 degrés Celsius pour éviter la condensation dans les murs extérieurs et la formation de moisissures conséquentes et dommageables pour la santé des occupants.

Une ancienne cheminée condamnée a été laissée sur place. Il serait judicieux de la démolir sous le niveau du toit lors de la réfection prochaine de la toiture.

Nous avons remarqué la présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée près du mur arrière de la maison dans le sous-sol. Faire appel à un spécialiste en décontamination pour déterminer s'il est pertinent de réaliser un test de mazout.

### REVÊTEMENT DE PLANCHER

Nous avons remarqué que des carreaux de céramique étaient fissurés dans la salle de bain. Il en est de même pour les marches entre la maison et l'extension gauche. De plus, des joints de coulis sont détériorés. Remplacez les carreaux fissurés tout en vous assurant que le substrat est suffisant pour assurer la rigidité nécessaire à la stabilité des revêtements de sol. Corrigez tout manquement avant de remplacer les carreaux fissurés et les joints de coulis détériorés.

### MURS ET PLAFONDS

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

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.

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

Nous avons remarqué que des réparations artisanales avaient été réalisées sur le plafond de la salle de bain. Le fini est irrégulier. Faire réparer le plafond par un tireur de joints expérimenté et repeindre.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ESCALIER ET GARDE-CORPS	<p>Nous avons noté l'absence de main courante dans l'escalier du sous-sol et le rez-de-chaussée. Installer des mains courantes.</p> <p>Un escalier ne possède pas de palier à son niveau inférieur et l'axe d'ouverture de la porte en bas de l'escalier. Nous vous recommandons de déplacer la porte lors des travaux de rénovation du sous-sol.</p>
ARMOIRES ET COMPTOIRS	<p>Nous avons remarqué que des portes d'armoires étaient usées par l'usage. Remplacez ou réparez les portes concernées.</p> <p>Nous avons remarqué que le comptoir de la cuisine en bois, derrière l'évier, était affecté par l'eau, y compris par le développement de moisissures. Réparez ou remplacez le comptoir.</p>
PORTES INTÉRIEURES	<p>Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ferme-porte sur la porte entre le garage et la maison et qu'il n'y avait pas non plus de coupe-froid autour du cadre de la porte. Installez un ferme-porte de manière que la porte se ferme d'elle-même tout en assurant l'étanchéité autour de la porte par la pose d'un coupe-froid.</p>
GARAGE	<p>Le garage constitue une source potentielle de contamination de l'air par le monoxyde de carbone. Posez un avertisseur de monoxyde de carbone.</p> <p>Au moins un coin de murs intérieurs n'est pas étanche. Tirez les joints sur le coin vertical avant de repeindre de manière à assurer l'étanchéité du garage par rapport à la maison.</p>
ISOLATION ET VENTILATION	<p>Nous avons remarqué que l'isolation de l'entretoit de la maison était inégale. Assurez l'uniformité de l'isolation de l'entretoit par l'ajout d'isolant.</p> <p>Les trappes d'accès à l'entretoit n'ont pas de joint d'étanchéité sur leur pourtour et auraient avantage à être plus lourdes pour que le contact avec ce joint soit efficace. Nous vous recommandons d'installer un joint d'étanchéité autour de l'ouverture de chaque trappe et d'isoler adéquatement ces trappes d'accès. L'installation de crochets pour sceller les trappes d'accès en place est aussi conseillée.</p> <p>Nous avons remarqué la présence d'un aérateur plat sur la pente arrière du toit de la maison. L'aérateur plat est généralement obstrué par la neige en hiver, ce qui réduit la ventilation du vide sous le toit. Lors de la réfection de la couverture, nous recommandons la pose d'aérateurs surélevés pour améliorer l'aération.</p>

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

Lors de l'inspection de l'entretoit d'origine, nous avons constaté que la ventilation venant des soffites des débords de toit était réduite en raison de l'isolant collé au platelage du toit en plusieurs endroits. Cette situation réduit considérablement la ventilation du vide sous le toit. Nous vous conseillons d'augmenter la ventilation du vide sous le toit par prudence. Vérifiez également que les soffites d'aluminium sont bien dégagés et qu'il n'y a pas de bois sous l'aluminium qui bloquerait l'air qui doit pénétrer dans l'entretoit.

Nous avons noté que la solive de rive n'était pas isolée au pourtour du sous-sol. Nous vous recommandons d'isoler la solive de rive à l'aide de laine de roche recouverte d'un pare-vapeur bien scellé au pourtour.

Le ventilateur de la salle de bain ne fonctionnait pas normalement à l'inspection. S'assurer que l'air vicié et humide de la salle de bain est rejeté directement à l'extérieur par un conduit étanche et un registre extérieur muni d'un clapet à contrepoids.

Nous n'avons pas observé de hotte de cuisinière avec sortie extérieure. Installez une hotte avec sortie extérieure pour évacuer l'air de cuisson humide et vicié.

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

## 2 Analyse

---

### 2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

#### 2.1.1 ESTIMATION DU COÛT DE REMPLACEMENT

Le coût de remplacement à neuf doit être distingué du coût de reproduction et représente le coût nécessaire à la substitution d'un édifice (et amélioration) par un autre de même utilité (selon les normes actuelles de la construction et des matériaux équivalents et couramment disponibles).

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **376 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 239,34 \$** par pied carré d'aire habitable.

#### 2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

L'application de la méthode du coût inclut la mesure des différentes formes de dépréciation et désuétude causant une perte de valeur au bâtiment en regard de sa valeur à l'état neuf. Les différentes formes de dépréciation sont les suivantes :

- Dépréciation physique (corrigeable ou incorrigeable)
- Dépréciation fonctionnelle (corrigeable ou incorrigeable)
- Dépréciation externe

#### Dépréciation physique corrigeable

La dépréciation physique curable provient généralement d'un entretien différé, c'est-à-dire de la nécessité pour un acheteur d'effectuer à très court terme les réparations ou remplacements requis pour que le bâtiment retrouve son état d'entretien normal et qu'il redevienne concurrentiel.

#### Dépréciation physique incorrigeable

La dépréciation physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, il s'agit de la détérioration des éléments de construction qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur généré par cette réparation. La dépréciation physique incurable est mesurée selon le procédé âge/vie de chacune des composantes du bâtiment, selon la table de Marshall & Swift.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à **56 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **164 000 \$**. Notez que cette dépréciation considère que le bâtiment est de qualité économique, que quelques composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

## 2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DÉPRÉCIÉ

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs de fondations	53 847 \$	74%	14 055 \$
Charpente	4 085 \$	48%	2 124 \$
Structure de plancher	28 850 \$	48%	15 002 \$
Revêtements de plancher	31 112 \$	58%	13 165 \$
Plafond	9 041 \$	48%	4 701 \$
Finition des murs	9 325 \$	48%	4 849 \$
Construction intérieure	54 165 \$	48%	28 166 \$
Plomberie	17 732 \$	48%	9 220 \$
Électricité	16 367 \$	48%	8 511 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	11 680 \$	56%	5 130 \$
Composition des murs extérieurs	87 436 \$	48%	45 467 \$
Composition du toit	27 055 \$	84%	4 257 \$
Divers	5 038 \$	53%	2 388 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	20 604 \$	64%	7 437 \$
Total	376 335 \$	56%	164 473 \$
<b>Total (arrondi)</b>	<b>376 000 \$</b>	<b>56%</b>	<b>164 000 \$</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 diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 2163-2025-10-17), 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, test d'un spécialiste en décontamination pour présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée, test d'amiante, exterminateur pour présence d'insectes au revêtement extérieur, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation à prévoir	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Imperméabilisation et isolation des murs de fondation et pose d'un drain français	30 000 \$
Réfection de la toiture (isolation, revêtement en bardeaux d'asphalte et aérateurs)	20 000 \$
Remplacement des fenêtres coulissantes et pose d'appuis aux fenêtres	4 000 \$
Travaux de réparation à la cuisine (remplacement de quelques portes d'armoires et comptoir)	5 000 \$
Travaux de plomberie	3 000 \$
Travaux électriques	3 000 \$
Restauration et remplacement de quelques planchers	5 000 \$
Modification du balcon arrière et des escaliers	8 000 \$
Divers (réparation de fissures mineures à la fondation, correction de pente de terrain, travaux mineurs de maçonnerie et fermeture d'ouverture - retrait ancienne structure encadrée -, ajout de solins d'étanchéité, installation d'un exutoire de gouttière, démolition ancienne cheminée, travaux de finition intérieure dans quelques pièces (joints et peinture) installation main courante dans escalier intérieur, installation d'un ferme porte, installation avertisseur de monoxyde de carbone au garage, remplacement du ventilateur sanitaire, installation d'une hotte de cuisinière)	15 000 \$
SOUS-TOTAL	93 000 \$
Contingences (±15 %)	13 950 \$
Sous-total	106 950 \$
Taxes	16 016 \$
TOTAL	122 966 \$
<b>Arrondi à</b>	<b>123 000 \$</b>

## 2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ (suite)

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **123 000 \$** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gyplap et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Évaluation des pentes de terrain par un conseiller en aménagement extérieur ;
- Expertise pour présence d'une conduite d'un ancien réservoir au mazout (travaux hypothétiques pour test environnemental si c'est le cas) ;
- Exterminateur pour présence d'insectes sur le revêtement extérieur.

## 3 Conclusion

---

### 3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **376 000 \$**, à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basée sur la visite des lieux ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2145-2025-10-17) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **56%**, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **164 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique à standard, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **123 000 \$**, 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 17 octobre 2025 ;
- N'avoir pas fondé notre rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ;
- Avoir recherché, au meilleur de nos capacités, les informations contenues dans ce rapport ;
- N'avoir aucun intérêt présent ou futur pour les immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties concernées ;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation ;
- Avoir effectué cette évaluation selon les règles du code d'éthique professionnel de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

Nous soussignés, Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce 26<sup>e</sup> jour du mois de janvier deux mille vingt-six, certifions qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

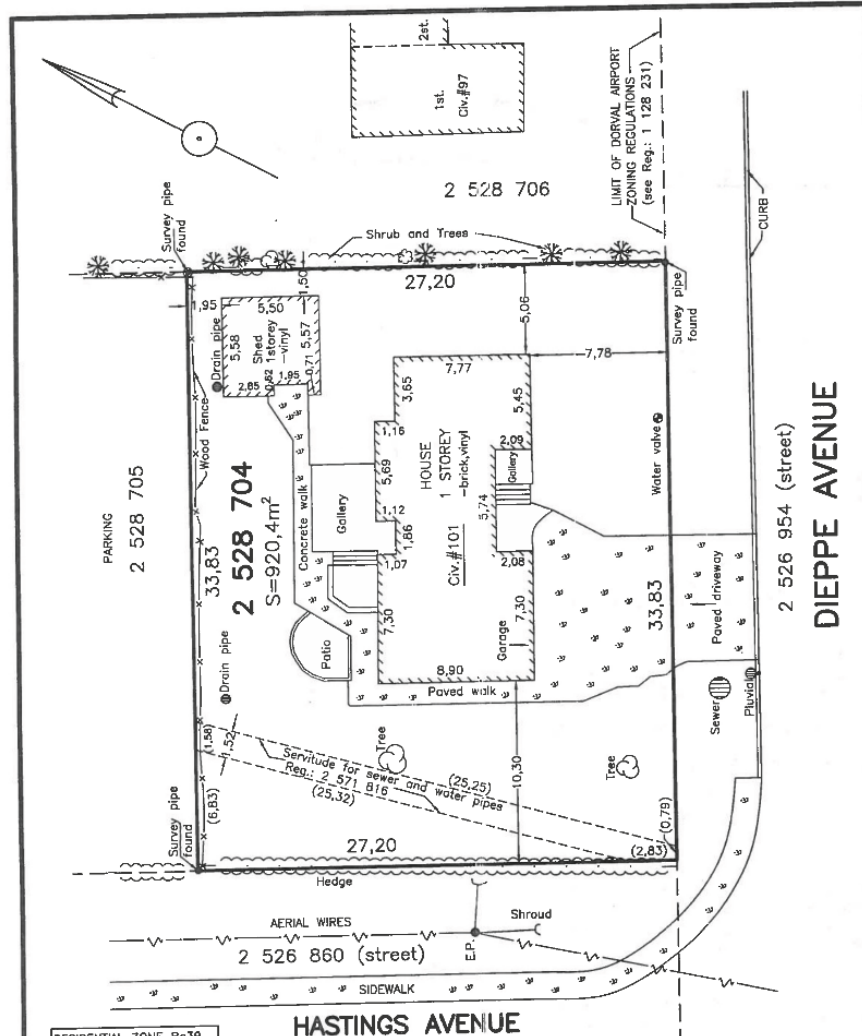
PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR  
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

# Certificat de localisation



RESIDENTIAL ZONE R<sub>39</sub>  
ZONING BY-LAW PC-2775

NOTE: ANY REPRODUCTION IS NOT AUTHORIZED BY VIRTUE OF THE CLAUSES OF THE LAW ON COPYRIGHT (R.S.C., C-30, S1)  
NOTE: THE MEASURES TO THE LIMITS OF THE IMMOVABLE PROPERTY WERE TAKEN FROM THE OUTSIDE COVER OF THE BUILDING

**Wladyslaw BIELAWSKI**  
Arpenteur-Géomètre  
Quebec Land Surveyor

831, Decarie Blvd, suite 209  
Montreal (Saint-Laurent)  
Phone: (514) 748-8194  
Fax: (514) 748-2016

**Plan annexed to the Certificate of Location**  
SURVEY OF LAND WAS EXECUTED ON OCTOBER 28th, 2012  
THIS CERTIFICATE OF LOCATION HAS BEEN PREPARED FOR THE PURPOSES OF A MORTGAGE LOAN AND/OR SALE AND IS NOT TO BE USED OR CALLED FOR OTHER PURPOSES WITHOUT THE WRITTEN AUTHORIZATION OF THE UNDERSIGNED. THE DIMENSIONS SHOWN ON THE PLAN ARE IN METERS. THIS PLAN AND THE SURVEYOR'S REPORT ARE INTEGRAL PARTS OF THE PRESENT CERTIFICATE OF LOCATION

True copy  
Emitted: 2-11-2012  
by: *Wladyslaw Bielski*

SCALE: 1 : 250	DATE: NOVEMBER 2nd, 2012	FILE No.: 1963	MINUTE: 1093
LOT(S) : 2 528 704	CADASTRE : DU QUEBEC	DRAWN BY: J.B.	Montreal, 2-11-2012
REGISTRY DIVISION : MONTREAL	MUNICIPALITY : CITY OF POINTE-CLAIRE	DRAWING no.: 1963CE3.dwg	By: <i>Wladyslaw Bielski</i> <b>WŁADYSŁAW BIELAWSKI</b> Quebec Land Surveyor

## Photographies du sujet

---



**Façade**



**Façade**

---

Photographies prises le 17 octobre 2025, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation gauche



Élévation droite arrière

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Élévation arrière**

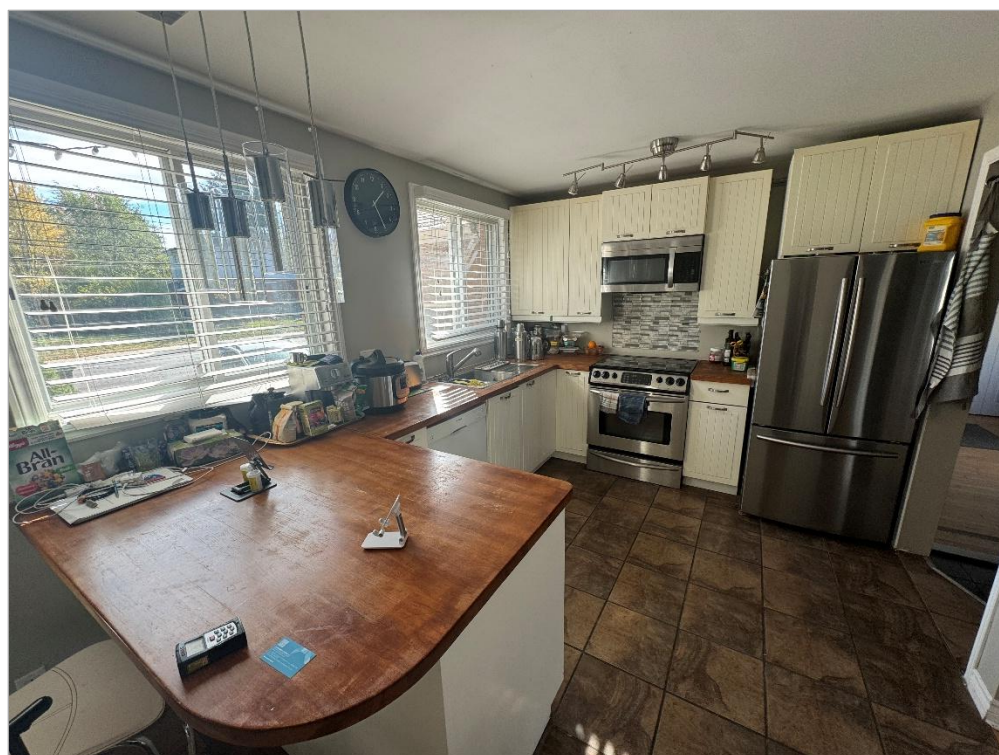


**Secteur avoisinant**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



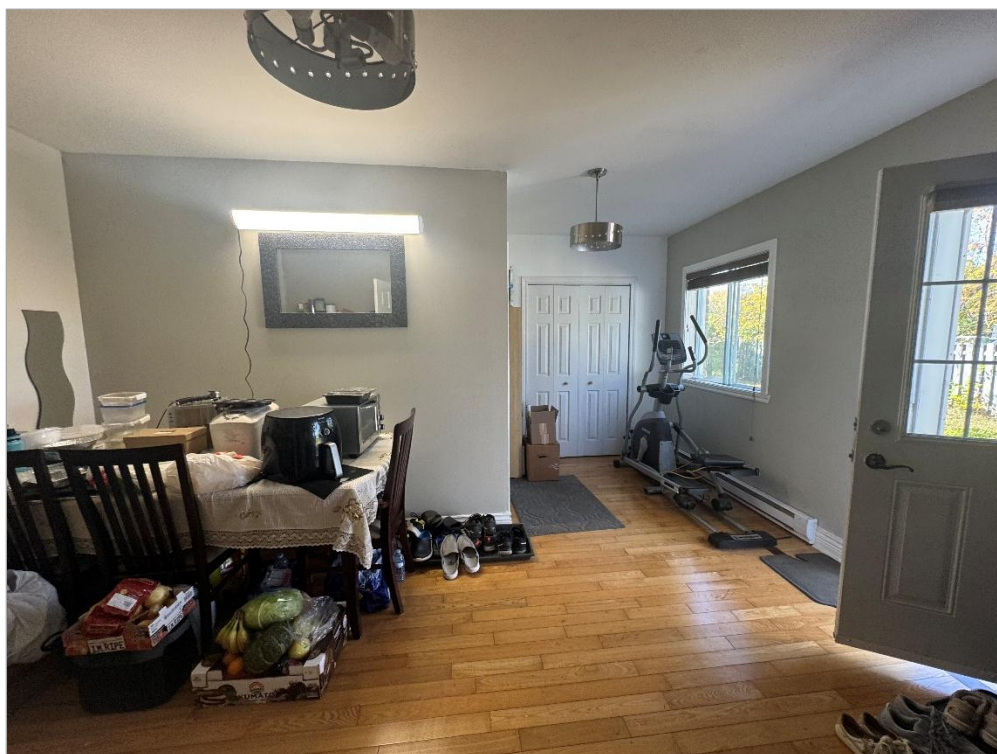
Salon



Cuisine

Photographies prises le 17 octobre 2025, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

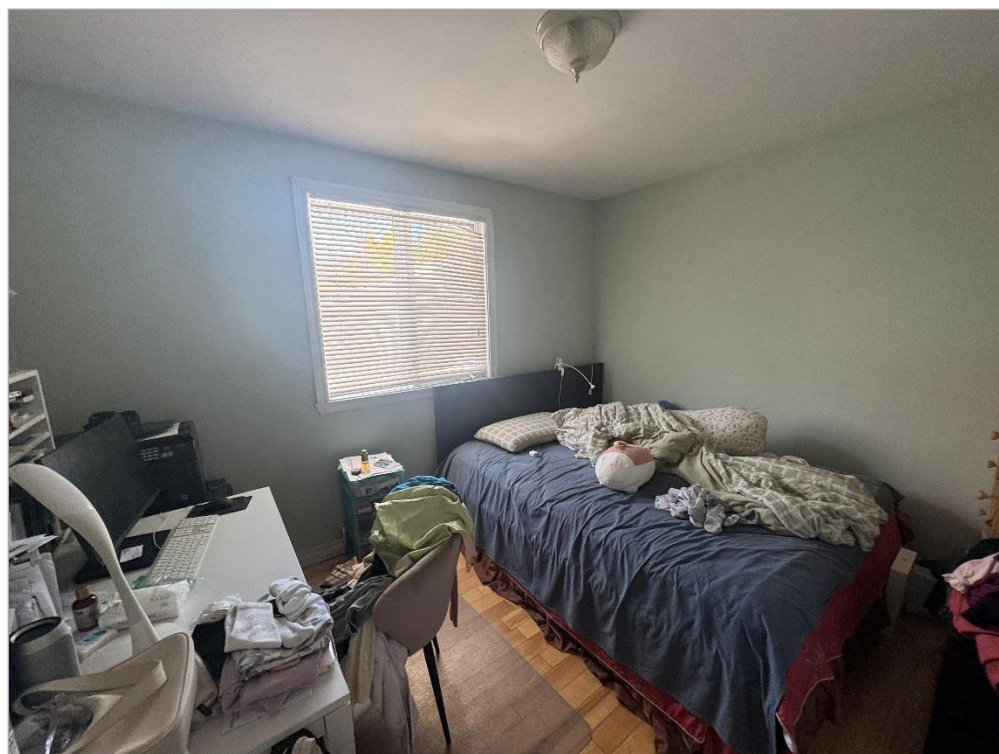


Salle à manger

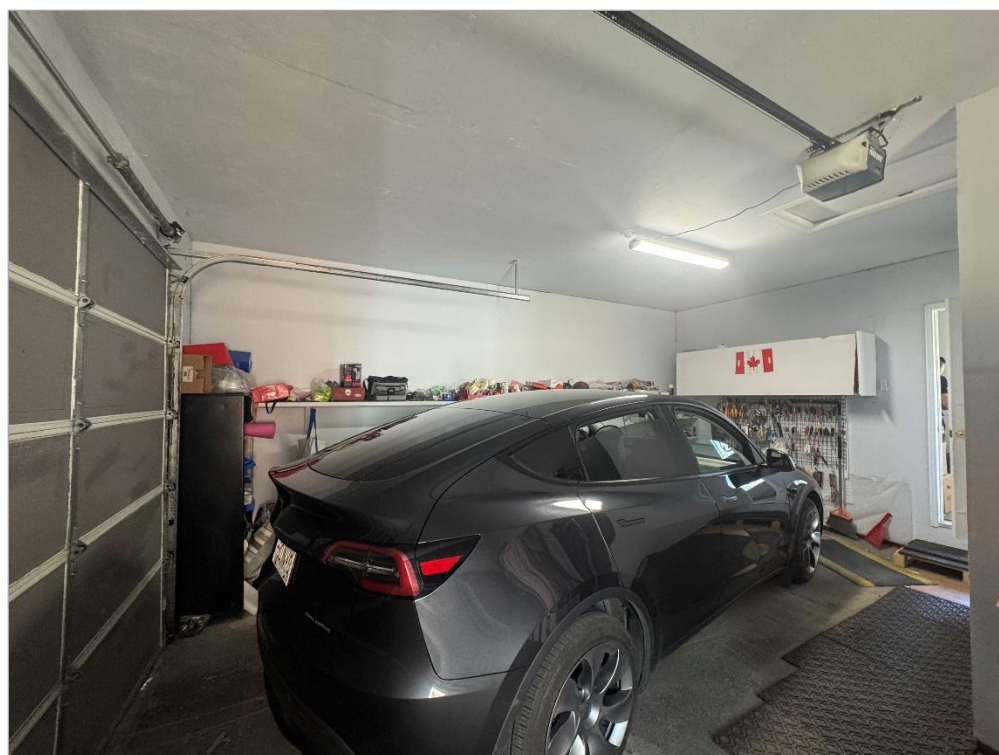


Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



**Chambre**

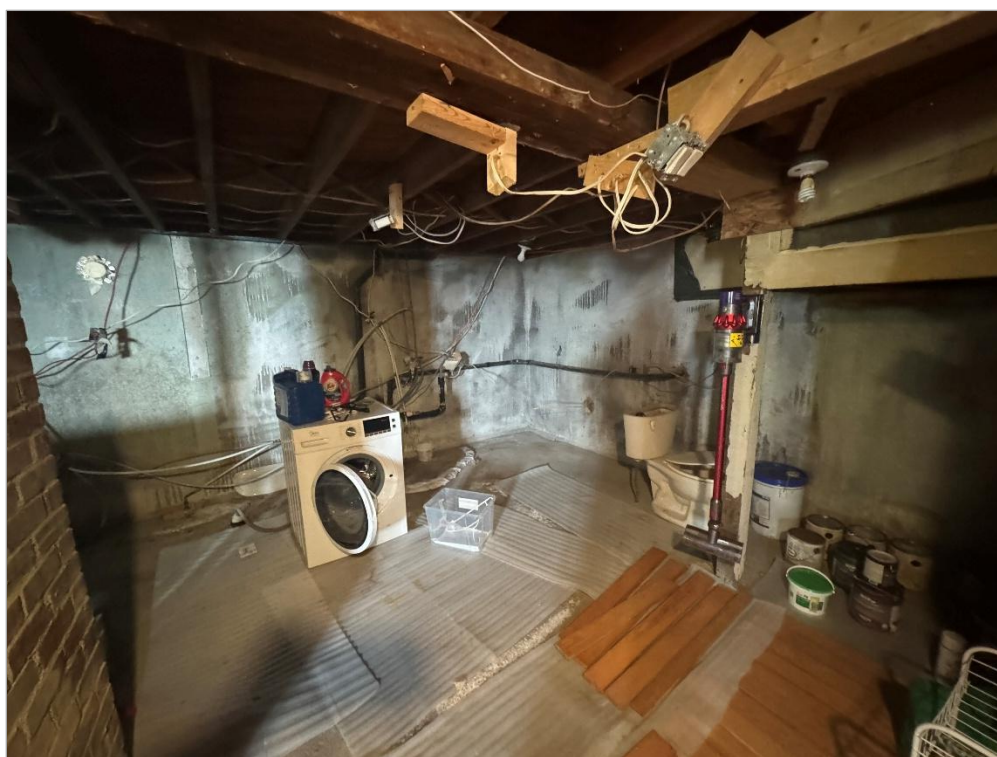


**Garage**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol



Sous-sol

Photographies prises le 17 octobre 2025, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Panneau électrique



Réservoir à eau chaude

## 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