
RAPPORT D'ÉVALUATION

42, avenue du Golf
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 688055E





PARIS. LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Le 2 mars 2026

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	42, avenue du Golf, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	688055E

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 et sous-sol. Nous retrouvons également un abri auto attaché sur l'élévation droite du bâtiment. L'immeuble fut construit sur des fondations en maçonnerie de pierres et en béton coulé et fut érigé en 1936 selon les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2026-2027-2028) de la Ville de Montréal. La propriété est de qualité standard et a subi des travaux de rénovation au fil des ans. La superficie totale hors-sol de l'immeuble est de 2674 pieds carrés. 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 déficiences observées. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 12 600 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 4 décembre 2018 sur le Registre foncier du Québec, au montant de 720 000 \$.

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 2170-2025-12-19), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	681 000 \$ (± 254,67 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (56 % de dépréciation)	302 000 \$
Coût de rénovation estimé	217 000 \$

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 Bisailon, 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 **19 décembre 2025**, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. Vous trouverez également une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Ainsi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

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

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/nf

p. j. Expertise

Photographies du sujet



Vue avant du bâtiment



Vue arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Vue latérale gauche



Vue latérale droite

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur avoisinant



Secteur avoisinant

Table des matières

PAGE TITRE	
LETTRÉ D'INTRODUCTION	
PHOTOGRAPHIES DU SUJET	4
TABLE DES MATIÈRES	7
1 DONNÉES DESCRIPTIVES	8
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER	8
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT	10
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ	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.....	34
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	42, avenue du Golf, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 527 935 — Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages avec abri auto attaché et sous-sol, de bonne qualité, sur fondations en maçonnerie de pierres et en béton coulé. On trouve au rez-de-chaussée, une entrée, un salon double, une salle de jeux avec rangement attenant, une salle à manger, une cuisine, un espace dînette, une salle de lavage et une salle d'eau. Le deuxième étage comprend trois chambres et deux salles de bain complètes.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1936 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	90 ans
ÂGE APPARENT	40 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	25 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2170-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux se situe dans 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 standard. Quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les déficiences observées. Nous sommes d'avis que des travaux de rénovation sont nécessaires notamment au niveau de la fondation et de l'enveloppe du bâtiment, afin de prolonger sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché.

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	1 532 pieds carrés
	Deuxième étage	<u>1 142 pieds carrés</u>
	Total	2 674 pieds carrés
	Sous-sol	1 376 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	12 600 pieds carrés, de forme rectangulaire.	
ZONAGE	UP9 (Résidentiel – Zone assujettie aux règlements PIIA)	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse de type sous-sol
FONDATIONS	Maçonnerie de pierres Béton coulé
DALLE AU SOL	Dalle de béton (sous-sol)
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois (rez-de-chaussée et deuxième étage)
MURS EXTÉRIEURS	Bardeaux de bois Cheminée en pierres
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration à guillotine en PVC Fenestration en bois à manivelle Fenestration fixe en bois Porte d'entrée extérieure en aluminium Porte-patio en PVC
COMPOSITION DU TOIT	Toit en pente recouvert de bardeaux d'asphalte Structure de bois Soffites et fascias en bois et aluminium Gouttières
ÉLECTRICITÉ	Éclairage incandescent, halogène et fluorescent Panneaux électriques à disjoncteurs de 100 ampères (2)
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Convecteurs électriques Eau chaude électrique Thermopompes murales (2) Planchers radiants

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	<p>Cuivre, fonte et ABS</p> <p>Cabinets d'aisances (3)</p> <p>Baignoire-douche encastrée en acrylique (1)</p> <p>Douche rectangulaire en céramique (1)</p> <p>Vanités de salle de bain double en polyester avec lavabo en porcelaine et comptoir en quartz (2)</p> <p>Vanité en mélamine avec comptoir lavabo en porcelaine (1)</p> <p>Évier de cuisine simple en acier inoxydable (1)</p> <p>Réservoir à eau chaude de 60 gallons (1)</p> <p>Entrée et sortie pour laveuse-sécheuse (1)</p>
PAROIS ET CLOISONS	<p>Placoplâtre peint</p> <p>Placage de céramique</p> <p>Lambris de bois</p> <p>Panneau ornemental en bois</p> <p>Parement en brique</p>
FINIS DES PLANCHERS	<p>Béton</p> <p>Lattes de bois</p> <p>Tuiles de céramique</p> <p>Stratifié flottant</p> <p>Escalier menant à l'étage recouvert de tapis avec rampes en bois sur structure de bois</p> <p>Escalier menant au sous-sol en contreplaqué (non fini) sur structure de bois</p>
FINIS DES PLAFONDS	<p>Placoplâtre peint</p> <p>Poutres décoratives au salon et à la salle à manger</p>
FINIS DE LA CUISINE	<p>Armoires en polyester</p> <p>Comptoirs en quartz</p> <p>Appareils encastrés (four, plaque de cuisson, cellier sous comptoir, lave-vaisselle, broyeur à déchet)</p>
DIVERS	<p>Foyer au bois avec manteau en brique</p>

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Stationnement en bitume

Pelouse

Arbres matures

Arbustes

Perrons et escaliers avant en bois avec rampes en bois

Terrasse arrière à plusieurs paliers en pavé uni

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	7832-97-0451-0-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2024
VALEUR TERRAIN	878 000 \$
VALEUR BÂTIMENT	160 500 \$
VALEUR DE L'IMMEUBLE	1 038 500 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	24 302 486
VENDEUR	Younes Bouzouita; Gloria Brunelle
ACHETEUR	Hannah Meredith Sellyn ; Justin Housey
DATE DE VENTE	Le 4 décembre 2018
PRIX DE VENTE	720 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2170-2025-12-19) 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** : Des taches qui pourraient comporter des moisissures ont été observées en quantité importante 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 fondations du bâtiment ou encore que le drain posé soit inadéquat. Faire appel à une entreprise spécialisée pour procéder à une excavation partielle du sol autour du bâtiment et qui pourrait vous informer de la situation actuelle. Il pourrait alors être pertinent d'installer un drain français comme c'est d'usage aujourd'hui. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain français pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation et la partie visible des semelles.

De la peinture qui s'écaille et des taches d'efflorescence observées sur la dalle de béton du sous-sol indiquent un drainage adéquat des murs de fondation. Suivre les recommandations pour imperméabiliser les murs de fondation et installer un drain français.

- **Solives de plancher et murs porteurs** : Dans la partie avant droite du sous-sol, nous avons pu avoir accès à la structure du plancher du rez-de-chaussée. Des taches qui pourraient comporter des moisissures ont été observées dans la structure. Nettoyer les taches par prudence.

Nous avons noté que certains planchers ne sont pas au niveau. Cette condition est courante dans les bâtiments plus âgés. Le problème peut être corrigé en soufflant les planchers. Il faut auparavant que les planchers soient stabilisés et que la structure ait été examinée par un ingénieur.

Plusieurs poteaux ont été observés dans le sous-sol. Les poteaux tant en bois qu'en acier reposent simplement au sol, sans fixation. Fixer les poteaux en partie inférieure pour éviter tout déplacement.

Des poutres apparentes au plafond du séjour du rez-de-chaussée. Nous ne savons pas si ces poutres sont décoratives ou structurales. Les poutres ont subi une déflexion. Surveiller la situation par prudence.

Nous avons remarqué que les plaques d'appui des poteaux d'acier ainsi que les poteaux de bois n'avaient pas tous la largeur requise pour bien transmettre les charges venant des poutres qu'elles supportent. Corriger la situation pour éviter des affaissements.

- **Structure de toit** : Nous avons remarqué que la pente avant du toit était affaissée du côté droit, au niveau du débord de toit. Surveiller la situation dans le temps. Au besoin, renforcer la structure des soffites lors de la prochaine réfection de la couverture.
- **Revêtement extérieur** : Nous avons remarqué de nombreuses malfaçons dans la pose du bardage des murs extérieurs : pose sans ventilation, collée sur les murs extérieurs, par endroits, les fondations font saillie sur les murs extérieurs, niveau de sol trop haut sur le mur avant, en particulier, anciens balcons hivernés dont le platelage est toujours visible à l'extérieure. Nous recommandons le remplacement du bardage des murs extérieurs.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Solins et scellements** : Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin d'étanchéité entre le bardage du mur avant et le perron avant. Profiter du remplacement du revêtement mural extérieur pour installer un solin d'étanchéité et éviter les dommages causés par l'eau.
Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de bois. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures lors du remplacement du bardage des murs extérieurs pour installer des solins.

- **Portes et fenêtres** : Nous avons remarqué que la porte avant était endommagée par l'usage : seuil cassé, recouvrement d'un montant latéral cassé, coupe-froid sous la porte endommagé, charnières rouillées, etc. Prévoir le remplacement de la porte pour assurer l'étanchéité du mur extérieur en cet endroit et pour éviter les pertes de chaleur inutiles.

Des fenêtres du sous-sol ont été mal condamnées. Prévoir des travaux professionnels pour éviter des infiltrations d'eau dommageables.

Un nombre important de fenêtres ont été fabriquées en 1987. Ces fenêtres ont dépassé leur durée de vie utile. Prévoir leur remplacement.

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau au-dessus de plusieurs fenêtres. Assurer l'étanchéité extérieure par le remplacement du bardage de bois extérieur et par la pose de solins d'étanchéité. Profiter du remplacement du bardage extérieur pour ce faire.

Lors de l'inspection extérieure, nous avons remarqué que les anciens cadres de fenêtres ont été laissés en place lors du remplacement des fenêtres. Prévoir une mise à niveau lors de la réfection du bardage de bois.

- **Terrasses et balcons** : Les garde-corps du perron avant et de son escalier ne sont pas sécuritaires et très endommagés. Suivre la réglementation municipale pour les remplacer et assurer la sécurité à l'extérieur du bâtiment.

Le pavé uni posé à l'arrière, devant la porte-patio, est affaissé en partie vers le bâtiment. Prévoir une réfection du pavé uni de manière à évacuer les eaux de surface vers l'extérieur.

L'escalier extérieur ne possède pas de main courante. Une main courante en continu du haut au bas de tout escalier de trois contremarches ou plus doit être parallèle aux volées de l'escalier pour que les usagers puissent la saisir pour monter ou descendre en sécurité. Cette absence de main courante expose les usagers à des chutes éventuelles. Il serait opportun d'en installer une d'un côté ou de l'autre de l'escalier.

Le perron avant et son escalier sont recouverts d'un tapis synthétique. Les composantes peuvent s'endommager par l'eau, car le tapis est usé et laisse pénétrer l'eau. Nous suggérons de retirer le tapis. Si nécessaire, remplacez les parties endommagées du perron et de l'escalier.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Avant-toit, fascias et sous-faces** : Nous avons remarqué que les fascias et les soffites en bois avaient besoin d'être repeints par endroits. Prévoir des travaux de peinture pour préserver le bois.

Par endroits, nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de soffites alors qu'en d'autres endroits les soffites ne sont pas ventilés. S'assurer que la ventilation des entretoits est réalisée par des soffites ventilés et là où il n'y a pas de soffites, s'assurer que les insectes et les rongeurs ne peuvent pas pénétrer dans les entretoits.

- **Aménagement extérieur** : Nous avons remarqué que l'asphalte, dans l'abri d'auto, retenait les eaux et causait la formation de glace. Prévoir de corriger la pente de l'abri pour évacuer les eaux loin du bâtiment et assurer la sécurité à l'extérieur.

- **Autre** : Lors de l'examen des façades, nous avons remarqué que des câbles qui pénètrent dans le bâtiment peuvent favoriser des infiltrations d'eau. Assurez-vous que les câbles ont des boucles vers le bas avant de pénétrer dans l'enveloppe du bâtiment pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

Un abri auto se trouve sur la droite. Les poteaux de soutien du côté droit se trouvent à même le sol. Dégager le bois du sol d'environ 18 po pour éviter que le bois pourrisse en contact avec l'humidité du sol.

Nous avons remarqué la présence de vermine autour de la trappe d'accès à l'entretoit. Maîtriser la situation. Faire appel à un exterminateur si nécessaire.

Sceller le joint entre les carreaux de céramique du portique d'entrée et le pourtour, surtout du côté du seuil de la porte pour assurer l'étanchéité et éviter les infiltrations d'eau dommageables.

- **Toiture** : Nous avons noté que des antennes avaient été vissées par-dessus le revêtement de toiture. Déplacez les antennes sur un mur extérieur où il est plus facile de réaliser une étanchéité adéquate et remplacez les bardeaux percés.

Nous avons remarqué qu'il y avait quelques réparations à faire sur la couverture en bardeaux d'asphalte. Demander à un couvreur compétent d'apporter les correctifs requis pour prolonger la durée de vie de la couverture et prévoir le remplacement de la couverture dans quelques années.

- **Gouttières** : Les gouttières actuelles possèdent des descentes pluviales qui déversent leurs eaux directement au bas des murs. Veillez à installer des exutoires qui se prolongent jusqu'à six pieds de distance de la maison.

Une gouttière en aluminium à l'arrière coule. Réparer la section qui coule pour que les eaux de la toiture s'éloignent des murs extérieurs du bâtiment.

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC. Nous recommandons de changer les gouttières actuelles pour des gouttières en acier galvanisé ou en aluminium peint. Prévoyez le coût de remplacement des gouttières actuelles.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Solins et parapets** : Nous avons remarqué que les solins qui réalisent l'étanchéité entre les murs extérieurs et les toitures avaient été calfeutrés simplement en surface du bardage de bois des murs extérieurs. Profiter de la réfection du bardage des murs extérieurs pour installer les solins et contre-solins métalliques.
- **Plomberie** : La valve d'entrée d'eau est située près du mur avant, dans le sous-sol. La conduite d'eau potable située entre l'alimentation de la municipalité et la valve d'entrée d'eau est en acier galvanisé. Seule la connexion avec un nouveau robinet d'arrêt d'eau est en cuivre. C'est le point d'entrée de l'alimentation du bâtiment. Les conduites d'arrivée d'eau en acier galvanisé sont désuètes. Prévoir le remplacement de la conduite d'arrivée d'eau principale.

Des carreaux de céramique dans le bassin de la douche de la salle de bain des maîtres sont fissurés et des joints de coulis sont endommagés à l'extérieur de la douche. Remplacer les carreaux fissurés pour assurer l'étanchéité et refaire les joints de coulis endommagés.

Nous n'avons pas observé d'antibéliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie sauf sous l'évier de la cuisine. Les antibéliers sont obligatoires pour éviter les cognements des conduites qui pourraient causer des fuites le long des conduites de distribution d'eau. Faites installer des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.

Nous avons noté une déficience des fixations et des supports des conduites d'eau sous certains appareils de plomberie. Installer des supports appropriés afin d'éviter des dommages et des fuites d'eau.

Nous avons remarqué que le renvoi d'eau du lavabo de la salle d'eau du rez-de-chaussée était probablement partiellement bouché puisque l'écoulement d'eau se faisait difficilement. Déboucher la tuyauterie pour faciliter l'évacuation des eaux usées.

Nous avons remarqué qu'un drain débouchait sur la paroi du palier du puisard du sous-sol. Cependant, nous n'avons pas pu identifier de drain de plancher. Si le puisard est situé au point le plus bas du sous-sol, il peut servir de drain de plancher.

Une ouverture a été réalisée dans la dalle de béton du sous-sol pour récolter les eaux souterraines sous la dalle de béton. Lors de la pose d'un drain français, faire aboutir le drain français dans un puisard conforme à l'intérieur d'un mur de fondation.

L'évier de la cuisine possède un broyeur à déchets. Ce type d'installation n'est pas permis dans toutes les municipalités. Vérifiez auprès de la vôtre pour assurer de la conformité de l'installation en rapport avec la réglementation en vigueur.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Électricité** : La tête du mât électrique se trouve sous les soffites du débord de toit latéral droit. La tête du mât doit se trouver au-dessus de la toiture et à distance de celle-ci. Faire corriger la situation par un maître électricien compétent.

Lors de l'inspection du panneau de distribution électrique, nous avons remarqué que les circuits n'étaient pas tous identifiés. Faites identifier les circuits.

Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate dans le sous-sol. 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 à l'extérieur. Dans la mesure du possible, nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice.

Une boîte à jonction n'est pas fixée dans le sous-sol. Fixer la boîte de jonction à un élément structural adjacent pour assurer la sécurité de l'installation.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle d'eau du rez-de-chaussée. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré.

Notre inspection de prises DDFT dans les salles de bain de l'étage nous a permis de constater que le raccordement est fautif. Les prises sont sans mise à la terre et les prises sont dans l'impossibilité de disjoncter. Le raccordement des prises à l'aide d'un fil de liaison n'a probablement pas été fait. Faites vérifier l'installation et apporter le correctif approprié pour que ces prises vous protègent adéquatement.

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

Nous avons remarqué qu'une prise de courant dans l'extension gauche du rez-de-chaussée ne fonctionnait pas. Les prises de courant doivent être opérationnelles. Faites vérifier la prise par un électricien compétent.

- **Chauffage** : Le couvercle devant l'élément de chauffage de la plinthe électrique de l'extension gauche du rez-de-chaussée a été enlevé. Réinstaller le couvercle pour assurer la sécurité de l'installation.

Notre inspection des radiateurs d'eau chaude a été limitée en grande partie par les enjoliveurs devant les appareils et les conduites de circulation d'eau chaude. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les enjoliveurs.

Un foyer est présent au rez-de-chaussée. La cheminée au centre du toit pourrait desservir ce foyer. Un arbre pousse dans la cheminée. Faire vérifier l'installation et corriger tout manquement. Enlever l'arbre qui pousse dans la cheminée.

- **Cheminée** : Nous avons remarqué que le couronnement de la cheminée de maçonnerie était constitué d'une simple couche de mortier. Pour assurer une étanchéité adéquate et la durabilité de la maçonnerie de la cheminée, la pose d'un couronnement de pierre ou de béton qui excèderait la cheminée en son pourtour et constitué d'un larmier sur la sous-face permettrait de mieux protéger le dessus et les parois de la cheminée des intempéries. Noter que cette cheminée a été condamnée de l'intérieur du sous-sol. Au besoin, démolir la cheminée.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Plancher** : Nous avons remarqué que des carreaux dans le portique d'entrée étaient fissurés. Remplacer les carreaux.
- **Escalier** : Notre inspection du garde-corps au haut de l'escalier de l'étage nous a permis de constater que les barrotins étaient trop espacés les uns avec les autres. Ajoutez des barrotins 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.

Nous avons remarqué des traces d'eau sur la plinthe murale à l'extérieur de la douche de la salle de bain de l'étage. Assurez l'étanchéité des parois de la douche pour éviter les dommages.

Nous avons remarqué la présence de taches qui pourraient comporter des moisissures sur des murs finis au sous-sol. Nous recommandons de faire vérifier les taches par un expert et de suivre ses recommandations sur l'enlèvement. Suivre également les recommandations au début de ce rapport pour l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français le long des semelles de fondation.

- **Armoires/comptoirs** : La cuisine a été rénovée en grande partie. Certains comptoirs prémoulés sont légèrement endommagés. Prévoir leur remplacement à moyen terme.
- **Isolation et ventilation** : L'isolation dans l'entretoit principal est inégale. Une partie de l'isolant se trouve sous un plancher de lattes. De plus, des nattes ont été posées en divers endroits, mais pas sur l'ensemble du plafond. Assurer l'uniformité de l'isolant sur le plafond de l'étage.

La trappe d'accès à l'entretoit est située dans la salle de bain à l'étage supérieur. Cette position est inadéquate puisque l'air humide de la salle de bain se dirige directement dans l'entretoit. Pensez à repositionner la trappe d'accès dans une pièce sans humidité.

Un aérateur a été observé sur la pente arrière du toit principal. Si des glaçons sont observés sur les débords de toit, améliorer la ventilation des entretoits. Faire appel à un spécialiste au besoin.

Nous n'avons pas observé de hotte de cuisinière. Nous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

Nous avons remarqué que les endroits accessibles du sous-sol et les murs de fondation avaient été isolés à l'aide de laine minérale, directement sur les murs de fondation. Ce matériau est impropre à cette fonction. Prévoir le remplacement de cet isolant à plus ou moins court terme.

Le bâtiment à l'étude est de qualité 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.

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 **681 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 254,67 \$** 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 d'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 déprécié de **302 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que des composantes sont en fin de vie utile et que des 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	60 728 \$	67%	19 881 \$
Charpente	7 179 \$	41%	4 236 \$
Structure de plancher	48 618 \$	61%	19 178 \$
Revêtements de plancher	50 181 \$	41%	29 607 \$
Plafond	27 967 \$	41%	16 500 \$
Finition des murs	31 495 \$	41%	18 582 \$
Construction intérieure	137 985 \$	41%	81 411 \$
Plomberie	45 516 \$	41%	26 855 \$
Électricité	38 573 \$	41%	22 758 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	38 706 \$	41%	22 836 \$
Composition des murs extérieurs	112 306 \$	93%	7 648 \$
Composition du toit	42 552 \$	75%	10 638 \$
Divers	25 850 \$	41%	15 252 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	13 824 \$	50%	6 912 \$
Total	681 480 \$	56%	302 294 \$
Total (arrondi)	681 000 \$	56%	302 000 \$

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 2170-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. 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, extermination, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Description des travaux	Coût de rénovation approximatif
Nouveau drain français et imperméabilisation des murs de fondation	25 000 \$
Retrait et pose d'un nouveau revêtement extérieur	90 000 \$
Remplacement de la porte principale et de plusieurs fenêtres d'origine	15 000 \$
Remplacement de la terrasse arrière et modification du balcon avant	5 000 \$
Remplacement des gouttières et pose d'exutoires de gouttières	3 000 \$
Travaux de plomberie généraux/correction d'anomalies (montant forfaitaire)	8 000 \$
Travaux électriques généraux/correction d'anomalies (montant forfaitaire)	3 000 \$
Travaux de réparation au niveau de la toiture (remplacement de quelques bardeaux / correction de soffites / peinture des soffites et fascias en bois, nouvelles gouttières)	5 000 \$
Divers (correction des poutres au sous-sol, solins d'étanchéité, joints de scellement, modification de la pente de stationnement, modification des poteaux de soutien de l'abri auto, retrait de l'arbre dans la cheminée, démolition de la cheminée condamnée, remplacement de quelques carreaux de céramique, pose de barrotins dans l'escalier de l'étage, remplacement des comptoirs de cuisine, pose d'une hotte de cuisinière)	10 000 \$
SOUS-TOTAL	164 000 \$
Contingences (±15 %)	24 600 \$
Sous-total	188 600 \$
Taxes	28 243 \$
TOTAL	216 843 \$
Arrondi à	217 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **217 000 \$** (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 **681 000 \$**, 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 2170-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **56 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **302 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que quelques composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation à **217 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment, le 19 décembre 2025.
- 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 deuxième jour du mois de mars deux mille vingt-six, certifions qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Salon



Salon

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

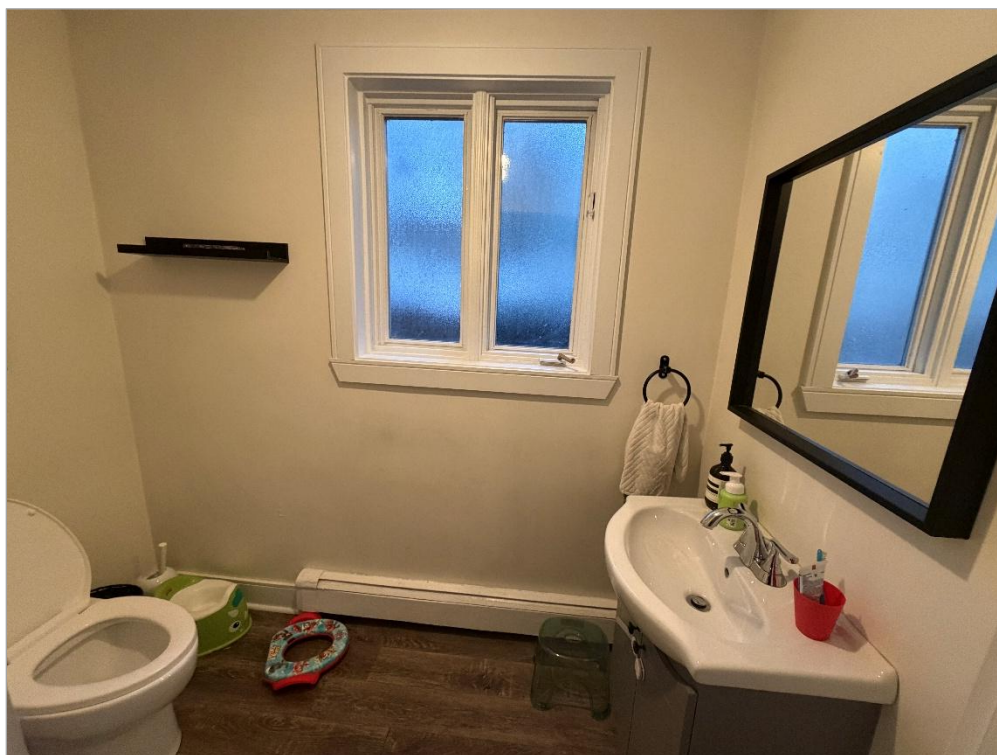


Salle de jeux

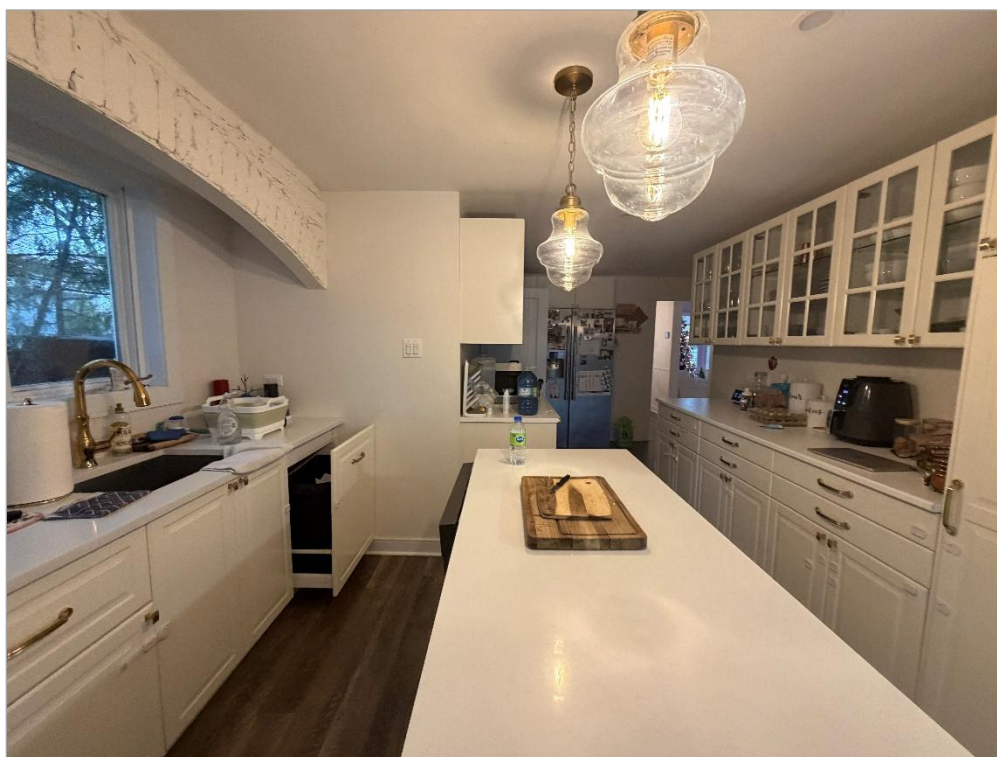


Salle à manger

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

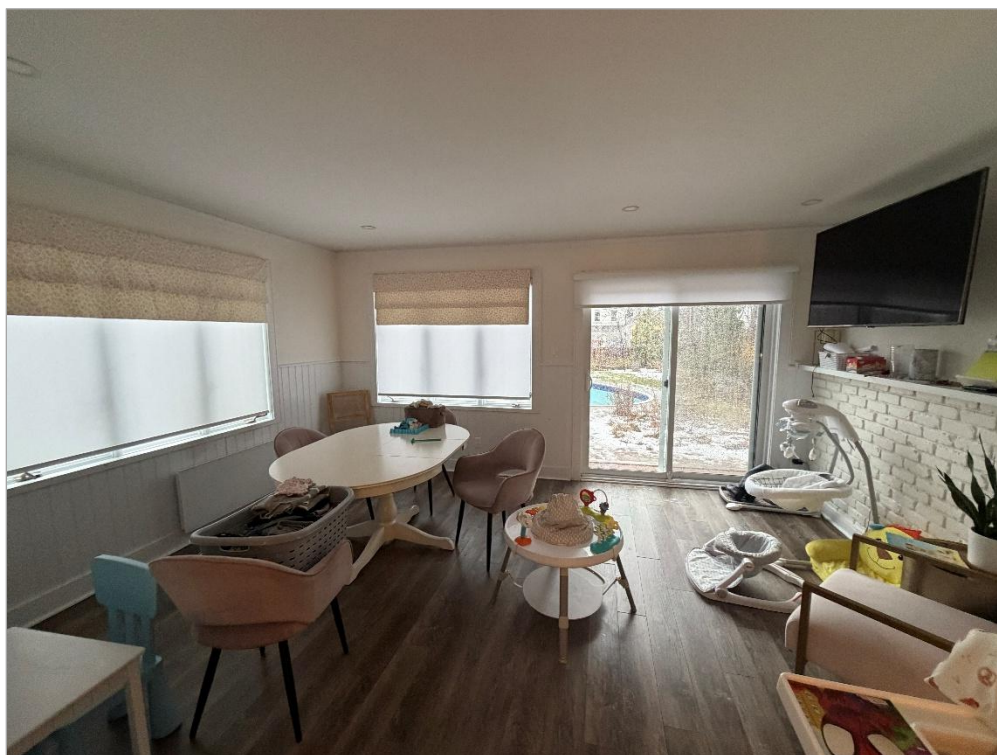


Salle d'eau

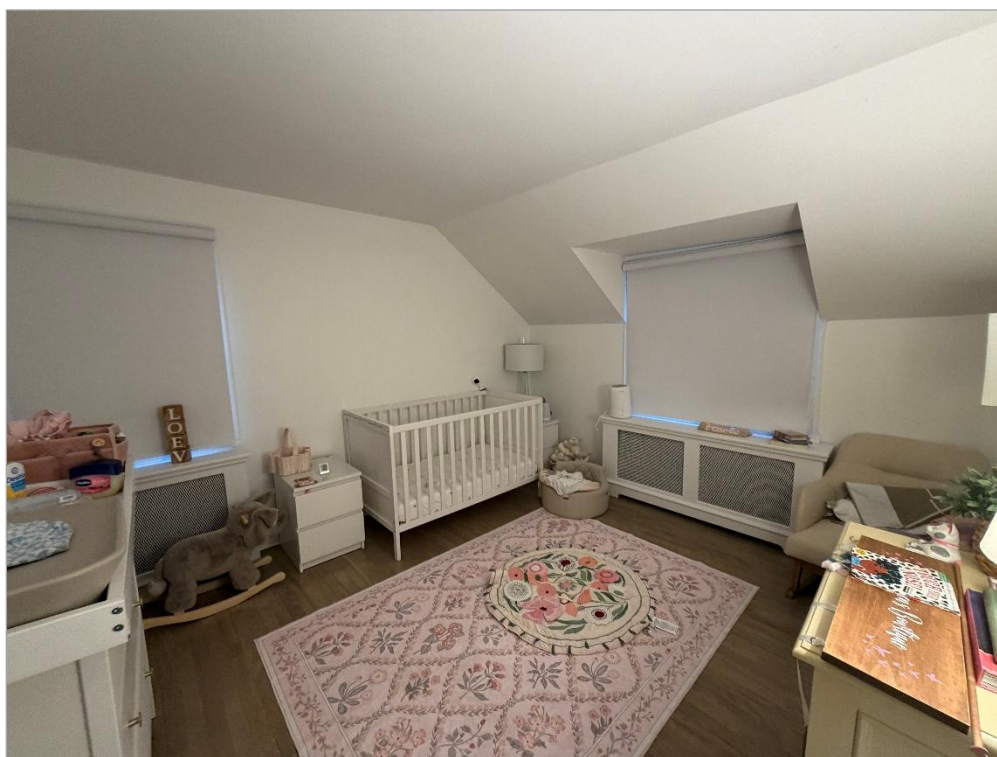


Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Dînette

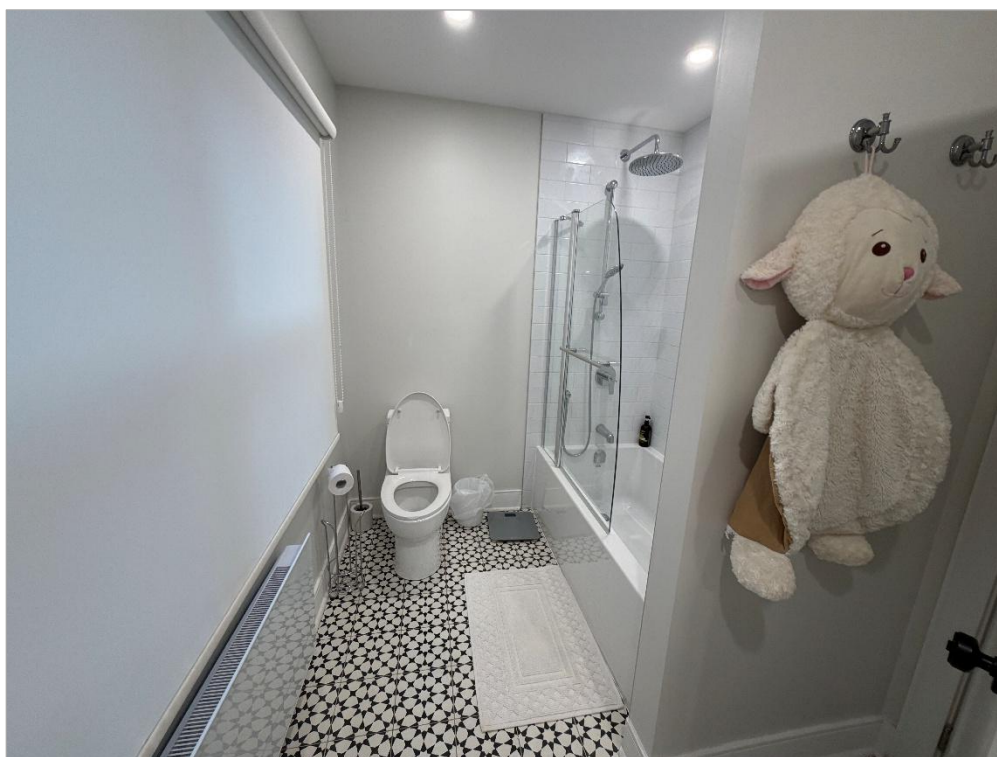


Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

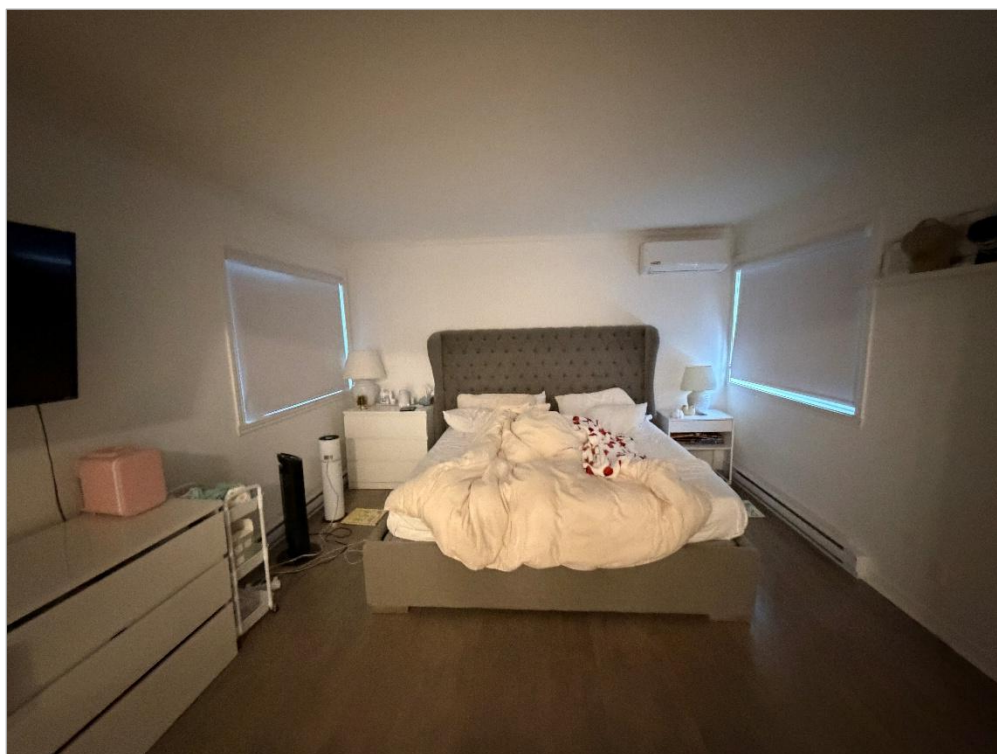


Chambre



Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

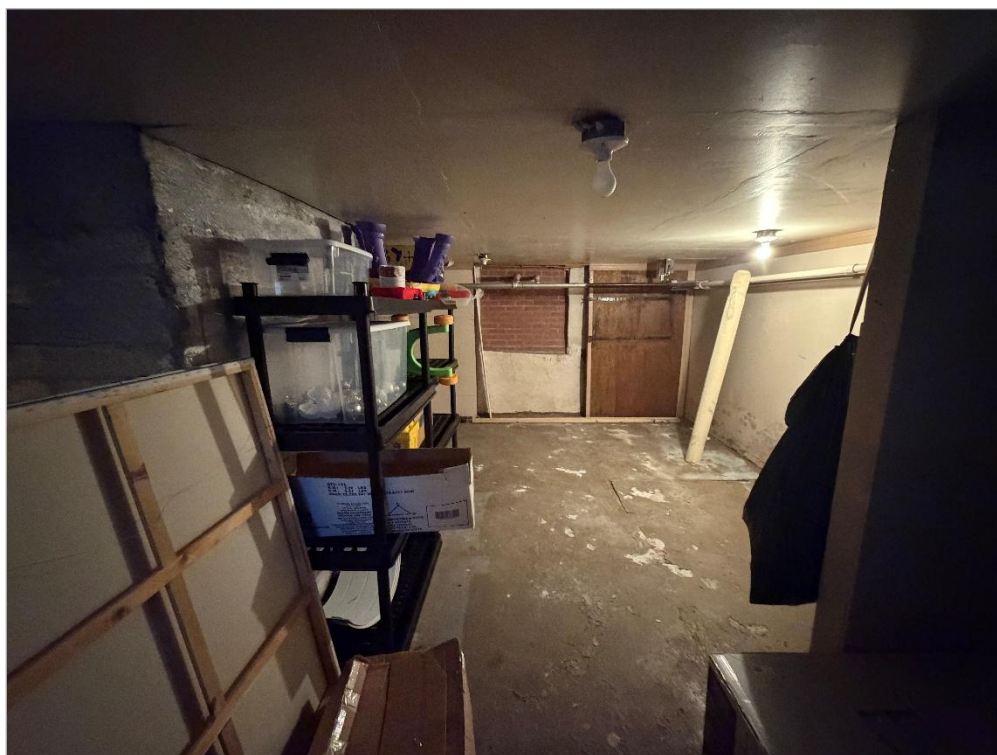


Chambre principale



Salle de bain attenante à la chambre principale

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

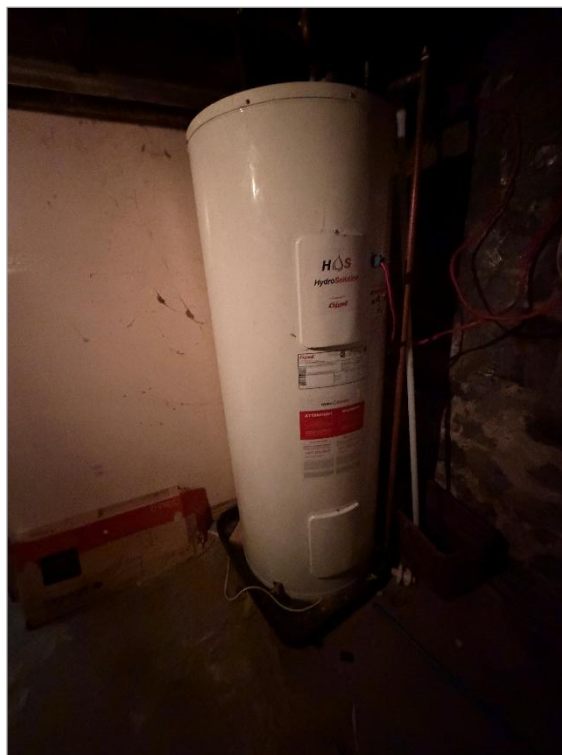


Système de chauffage à eau chaude

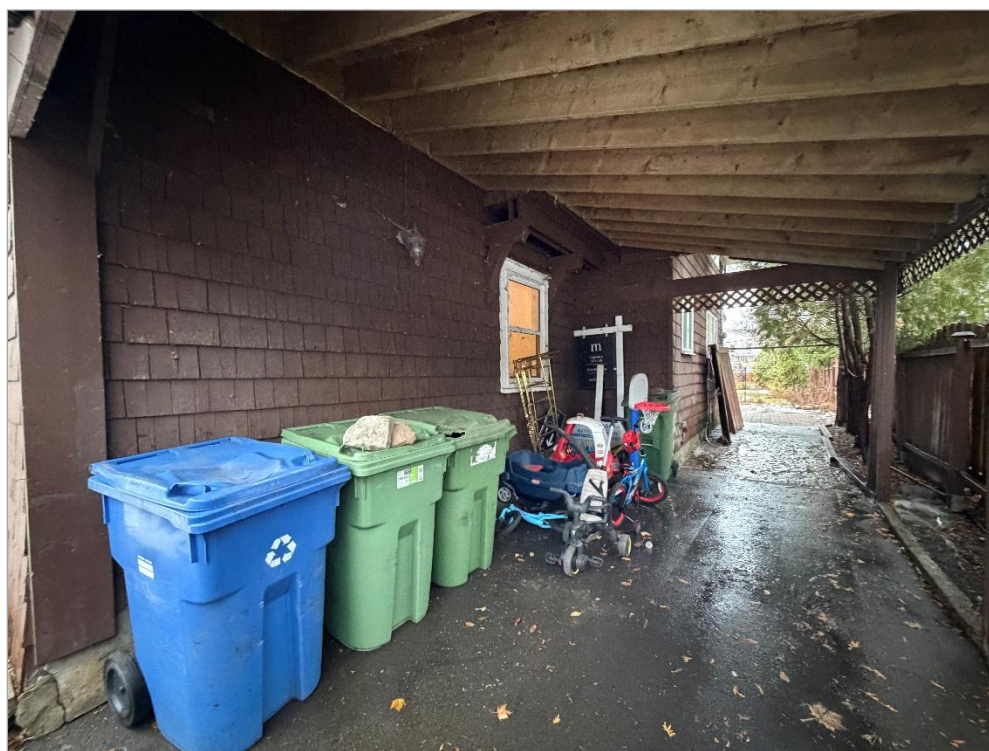


Panneaux électriques

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

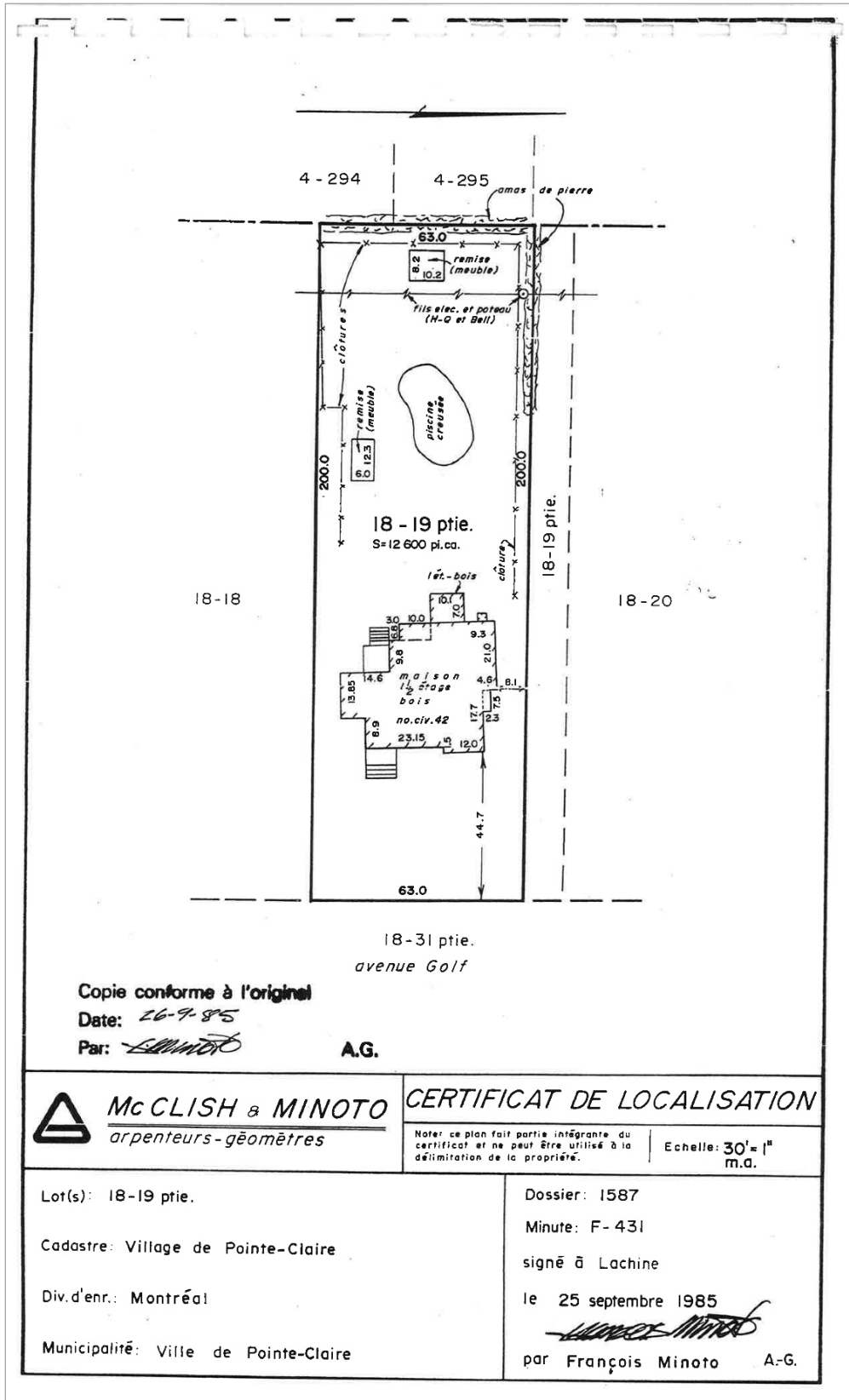


Réservoir à eau chaude



Abri auto

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