

---

## RAPPORT D'ÉVALUATION

138, chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore  
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 687911E





## PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Le 13 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 | 138, chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore, Pointe-Claire (Québec)                                                                                                     |
| N/dossier    | 687911E                                                                                                                                                          |

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 sur fondation de béton coulé, construite en 1963, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2026-2027-2028) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est en bonne condition générale, à l'exception du sous-sol ayant subi un sinistre causé par un dégât d'eau majeur. La superficie habitable est de 2 540 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 2 237 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 4 777 pieds carrés d'aire habitable. Nous retrouvons également un garage double attaché au rez-de-chaussée, d'une superficie de 509 pieds carrés. Notons que la maison est occupée par ses propriétaires et que ses composantes intérieures sont en bonne condition générale. Quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les déficiences observées. La maison réside sur un terrain en pente avec plateaux, de forme irrégulière comprenant une superficie de 32 715 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 31 octobre 2024, au prix de 2 375 000 \$, numéro d'inscription 29051969, au Registre foncier du Québec.

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.

Il est à noter qu'aux fins de la présente expertise, un rapport sur l'état de l'immeuble, produit le 15 août 2025 par la firme Pierre Gosselin, ingénieur-conseil, nous a été transmis. Nous en avons effectué une lecture attentive. Toutefois, aucune conclusion n'a été tirée directement dans notre rapport relativement à l'expertise de cet ingénieur. Les conclusions présentées dans notre rapport s'appuient exclusivement sur le rapport diagnostique préparé par l'inspectrice et architecte, Mme Louise Coutu, et ce, conformément aux termes de notre contrat avec la Ville de Pointe-Claire qui exige l'appui d'un architecte. Notez que nous avons également eu accès à un rapport d'analyses microbiologiques de la qualité de l'air, produit le 14 avril 2023 par la firme LCL. À la lumière de ce rapport (uniquement sur la base des résultats d'analyse d'air ambiant, sans considération de l'état des matériaux), l'expert est d'avis que la propriété présente un profil fongique anormal au rez-de-chaussée et au sous-sol. Des travaux majeurs devront être exécutés afin de remédier à la situation qui prévaut actuellement au niveau de l'air ambiant.

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 2169-2025-12-19), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

|                                                      |              |                             |
|------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| Coût de remplacement à neuf                          | 2 087 000 \$ | (± 436,89 \$ le pied carré) |
| Coût de remplacement déprécié (54 % de dépréciation) | 950 000 \$   |                             |
| Coût de rénovation estimé                            | 685 000 \$   |                             |

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/mem/nf

p. j. Expertise

## Photographies du sujet

---



**Vue avant du bâtiment**



**Vue latérale droite**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)****Vue latérale gauche****Vue arrière**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)****Vue arrière****Secteur avoisinant**

## Table des matières

---

PAGE TITRE

LETTRÉ D'INTRODUCTION

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| PHOTOGRAPHIES DU SUJET .....                                      | 4         |
| TABLE DES MATIÈRES .....                                          | 7         |
| <b>1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....</b>                                | <b>8</b>  |
| 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER .....                          | 8         |
| 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT .....                       | 11        |
| 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ.....        | 14        |
| 1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE .....                                 | 14        |
| 1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ .....                           | 14        |
| 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....                         | 15        |
| <b>2 ANALYSE .....</b>                                            | <b>20</b> |
| 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        |
| <b>3 CONCLUSION .....</b>                                         | <b>23</b> |
| 3.1 CORRÉLATION.....                                              | 23        |
| 3.2 CERTIFICATION.....                                            | 24        |
| <b>Annexes</b>                                                    |           |
| Annexe A — Photographies du sujet.....                            | 25        |
| Annexe B — Certificat de localisation.....                        | 35        |
| Annexe C — Qualifications professionnelles.....                   | 36        |
| <b>Tableaux</b>                                                   |           |
| 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                 | 138, chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore, Pointe-Claire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DÉSIGNATION CADASTRALE  | Lot 4 253 156 — Cadastre du Québec                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| TYPE DE PROPRIÉTÉ       | Résidence détachée de deux étages avec garage attaché et sous-sol, sur fondation de béton coulé. On trouve une entrée sur l'élévation principale, un salon, un boudoir, une salle à manger avec verrerie, une cuisine, un espace dînette ainsi qu'un garage double attaché comprenant une salle de toilette. Le deuxième étage comprend quatre chambres, une salle d'eau et deux salles de bain complètes. Le sous-sol est partiellement aménagé. On y retrouve une salle électrique, une salle de lavage, une salle d'eau, une garde-robe de cèdre, une chambre froide et une salle familiale. Il est à noter que le sous-sol a subi un sinistre majeur causé par l'eau.                                                                                                  |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION   | 1963 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)<br>Selon l'ancien propriétaire, la propriété serait plus ancienne que la date au rôle d'évaluation. La propriété aurait fait l'objet d'agrandissements et d'ajouts au cours des années.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE | 65 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ÂGE RÉEL                | 63 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 2169-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est généralement bonne. Notons que la maison est occupée par ses propriétaires et que ses composantes intérieures sont de bonne qualité à l'exception du sous-sol ayant été partiellement dégarni à la suite des sinistres d'eau majeurs. Quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les déficiences observées. Nous sommes d'avis que quelques travaux de rénovation sont nécessaires 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)

### REMARQUES

Il est à noter qu'aux fins de la présente expertise, un rapport sur l'état de l'immeuble, *produit le 15 août 2025 par la firme Pierre Gosselin, ingénieur-conseil*, nous a été transmis. Nous en avons effectué une lecture attentive. Toutefois, aucune conclusion n'a été tirée directement dans notre rapport relativement à l'expertise de cet ingénieur. Les conclusions présentées dans notre rapport s'appuient exclusivement sur le rapport diagnostique préparé par l'inspectrice et architecte, Mme Louise Coutu, et ce, conformément aux termes de notre contrat avec la Ville de Pointe-Claire qui exige l'appui d'un architecte. Notez que nous avons également eu accès à un rapport d'analyses microbiologiques de la qualité de l'air, *produit le 14 avril 2023 par la firme LCL*. À la lumière de ce rapport (uniquement sur la base des résultats d'analyse d'air ambiant, sans considération de l'état des matériaux), l'expert est d'avis que la propriété présente un profil fongique anormal au rez-de-chaussée et au sous-sol. Des travaux majeurs devront être exécutés afin de remédier à la situation qui prévaut actuellement au niveau de l'air ambiant.

### SUPERFICIE DU BÂTIMENT

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Rez-de-chaussée | 2 540 pieds carrés        |
| Deuxième étage  | <u>2 237 pieds carrés</u> |
| Total           | 4 777 pieds carrés        |
| Garage          | 509 pieds carrés          |
| Sous-sol        | 1 468 pieds carrés        |

### SUPERFICIE DU TERRAIN

32 715 pieds carrés, de forme irrégulière

### ZONAGE

RA15 (Règlement PIIA applicable en totalité ou en partie)

Selon les cartes de « Géo Inondation » du Gouvernement du Québec, le terrain est classé en « zone inondable ». Mentionnons que la résidence est située tout juste à l'extérieur de la zone inondable de faible courant.

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

### INONDATION

Selon le rapport de l'ingénieur que nous avons pu consulter, la problématique principale affectant cette résidence concerne des épisodes d'inondation à répétition. Ce phénomène serait attribuable à un écoulement important des eaux de surface lors d'événements météorologiques caractérisés par des orages et des pluies abondantes, combiné à un dépassement de la capacité du réseau pluvial municipal à capter et à canaliser l'ensemble de ce volume d'eau.

De plus, selon les informations fournies par M. Giovanni Simonetta, ancien propriétaire de l'immeuble, la pente du drain d'évacuation des eaux usées reliant la résidence au réseau municipal serait insuffisante et pourrait même présenter, par endroits, une pente négative en direction de la maison. Bien que ces informations soient susceptibles d'expliquer l'origine des inondations observées, celles-ci demeurent toutefois à être confirmées par des vérifications techniques appropriées.

Il demeure néanmoins que les actuels propriétaires ont subi ce type de sinistre à deux reprises au cours des deux derniers étés, soit le 9 août 2024 et le 13 juillet 2025.

### CONTAMINATION

Selon le rapport de l'analyste microbiologiste, il y aurait présence de spores dans l'air, particulièrement au sous-sol et au rez-de-chaussée. Des problèmes de moisissures, causés par un signe d'infiltrations d'eau et d'un mauvais fonctionnement du drain français, seraient en cause.

### 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 (partie sous-sol)<br>En tranchée de type muret (garage)                                                                                                                                                                                                                                |
| FONDATION             | Béton coulé<br>Dalle de béton<br>Blocs de béton                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DALLE AU SOL          | Béton                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| CHARPENTE             | Murs porteurs en bois                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| PLANCHERS STRUCTURAUX | Structure de bois                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| MURS EXTÉRIEURS       | Enduit architectural (agrégat)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| OUVERTURES            | Porte-patio en aluminium<br>Porte d'entrée en bois dur<br>Porte-fenêtre en aluminium<br>Porte de garage en bois dur<br>Fenestration fixe en bois dur<br>Fenestration fixe en aluminium<br>Fenestration de type auvent en aluminium<br>Fenestration coulissante en aluminium<br>Puits de lumière |
| COMPOSITION DU TOIT   | Toit plat et en pente<br>Structure de bois<br>Isolation de laine minérale<br>Toit recouvert de bardeaux d'asphalte<br>Toit recouvert d'une membrane goudronnée<br>Soffites et fascias en aluminium                                                                                              |
| ÉLECTRICITÉ           | Éclairage incandescent, halogène et fluorescent<br>Panneaux électriques de 200 ampères (2)                                                                                                                                                                                                      |

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

|                         |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CHAUFFAGE/CLIMATISATION | <p>Système de chauffage à air pulsé électrique</p> <p>Thermopompe centrale</p> <p>Plancher radiant</p> <p>Système de refroidisseur pour chambre froide</p> <p>Convecteur électrique</p>                   |
| PLOMBERIE               | <p>Cuivre, ABS</p> <p>Réservoirs à eau chaude électriques de 60 gallons (2)</p> <p>Salles de bain complètes (2)</p> <p>Salles d'eau (3)</p> <p>Sortie laveuse-sécheuse</p> <p>Ventilateurs sanitaires</p> |
| PAROIS ET CLOISONS      | <p>Placoplâtre peint</p> <p>Lambris de bois</p> <p>Panneaux de bois</p> <p>Panneaux de granite</p> <p>Tuiles de céramique</p> <p>Tuiles en pierres de travertin</p> <p>Cloisons en pierres naturelles</p> |
| FINIS DES PLANCHERS     | <p>Lattes de bois</p> <p>Tuiles de travertin</p> <p>Tuiles de céramique</p> <p>Tuiles de marbre</p> <p>Tuiles d'ardoise</p> <p>Béton</p>                                                                  |
| FINIS DES PLAFONDS      | <p>Placoplâtre peint</p> <p>Plâtre</p> <p>Tuiles acoustiques suspendues</p>                                                                                                                               |
| FINIS DE LA CUISINE     | <p>Armoire de bois dur</p> <p>Comptoir en granite</p> <p>Appareils encastrés haut de gamme</p> <p>Verrerie (armoires de bois, comptoirs et évier en acier inoxydable)</p>                                 |

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| DIVERS                | Foyers au bois (3)                                                              |
|                       | Manteaux de foyers en granite                                                   |
|                       | Système d'ouverture de porte électrique au garage                               |
|                       | Système d'alarme                                                                |
|                       | Système de caméra de surveillance                                               |
|                       | Système sonore central                                                          |
|                       | Garde-robe « 'walk in » avec armoires et tablettes de rangement en bois dur     |
|                       | Chambre froide                                                                  |
|                       | Garde-robe de cèdre                                                             |
| AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR | Allée en pavé uni                                                               |
|                       | Trottoir d'entrée et muret en tuiles de granite                                 |
|                       | Balcon, terrasse et escalier en bois avec rampes en acier sur structure en bois |
|                       | Véranda moustiquaire sur structure de bois avec toit en bardeaux d'asphalte     |
|                       | Balcon en béton avec rampe en acier                                             |
|                       | Piscine excavée en béton                                                        |
|                       | Terrasse en pavé uni                                                            |
|                       | Pelouse                                                                         |
|                       | Arbres matures                                                                  |
|                       | Arbustes                                                                        |

### 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

#### 1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| RÔLE TRIENNAL               | 2026-2027-2028                  |
| NUMÉRO DE MATRICULE         | 8133-01-4696-0-000-0000         |
| DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ | Le 1 <sup>er</sup> juillet 2024 |
| VALEUR TERRAIN              | 2 370 700 \$                    |
| VALEUR BÂTIMENT             | 918 800 \$                      |
| VALEUR DE L'IMMEUBLE        | 3 289 500 \$                    |

#### 1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| NUMÉRO D'ENREGISTREMENT | 29 051 969            |
| VENDEUR                 | Maria Biello          |
| ACHETEUR                | 9527—4346 Québec inc. |
| DATE DE VENTE           | Le 31 octobre 2024    |
| PRIX DE VENTE           | 2 375 000 \$          |

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2169-2025-12-19) 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** : Nous avons été informés qu'une inondation majeure s'est produite il y a quelque temps. L'eau est entrée par le sol du sous-sol sous le bâtiment d'origine à l'avant et s'est écoulée vers le sous-sol plus bas situé derrière le sous-sol avant. L'eau s'est accumulée jusqu'au niveau de la dalle sous le rez-de-chaussée arrière, plus près du lac Saint-Louis. Nous avons visionné une vidéo que le propriétaire nous a permis de regarder. L'eau s'écoulait comme une rivière vers le bas, dans l'escalier.

Bien que des traces d'infiltration d'eau étaient visibles au jour de l'inspection le long du mur latéral gauche du sous-sol central (le plus bas), la force de l'eau observée lors de l'inondation serait difficile à maîtriser par les méthodes habituelles d'imperméabilisation des murs de fondation et la présence d'un drain français.

Le phénomène météorologique pourrait se reproduire. Nous sommes d'avis qu'il faut faire appel à un ingénieur en hydrologie pour déterminer si des mesures peuvent être prises pour conserver le bâtiment ou si la configuration doit être modifiée pour pouvoir construire et vivre sur ce site près du lac.

Le garage s'est affaissé vers l'arrière droit. Si le garage est conservé, faire voir le garage et ses fondations par un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de stabilisation.

Nous avons inspecté la dalle de béton dans les endroits accessibles et nous avons noté la présence de fissures dont certaines en forme d'étoiles. Seul un test d'indice pétrographique du potentiel de gonflement (IPPG) peut permettre de connaître la nature du remblai sous la dalle de béton et son potentiel de gonflement associé à la présence de pyrite. Procédez à cette expertise.

- **Solives de plancher et murs porteurs** : Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler à la suite de l'inspection.
- **Structure de toit** : Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler à la suite de l'inspection.
- **Revêtement extérieur** : Nous avons remarqué que le revêtement mural de stuc n'avait pas été posé de manière adéquate. La lame d'air derrière le stuc n'est pas ventilée et l'absence de solins, au-dessus des ouvertures, rend les murs extérieurs vulnérables aux infiltrations d'eau.  
Prévoir une réfection complète des murs extérieurs pour les reconstruire en respectant les règles d'installation de la réglementation actuelle.  
Lors de l'inspection du mur arrière central, nous avons remarqué que des lattes de bois avaient été posées sous le stuc du mur et dans le sol. Le bois en contact avec le sol pourrit et attire les insectes destructeurs du bois. Nous vous suggérons d'investiguer ce qu'il en est et d'enlever le bois et remplacer par un matériau qui n'est pas putrescible.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Revêtement extérieur (suite)** : Un coin de mur à l'étage et à l'arrière gauche est en travaux. Refermer le mur pour assurer l'étanchéité.

Le revêtement mural en stuc est trop près du sol par endroits. Tout revêtement mural doit se situer à un moins 8 pouces du sol de manière à ne pas exposer les composantes du mur à l'humidité du sol. Procéder à une correction du niveau de sol là où c'est nécessaire en vous assurant de toujours conserver une pente positive de l'unité de hauteur pour 10 unités de longueur de manière à éloigner des murs extérieurs, par capillarité, les eaux de surface. Procéder à ces travaux rapidement.

- **Solins et scellements** : Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins d'étanchéité entre le revêtement mural de stuc et les surfaces de balcons/trottoirs en bois. La situation actuelle peut causer des infiltrations d'eau et causer des dommages dans les murs extérieurs. Prévoir installer des solins d'étanchéité sur membranes autocollantes entre les trottoirs/balcons et le revêtement mural.

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** : Les fenêtres coulissantes en aluminium se trouvent sur le bâtiment d'origine à l'avant. Des portes-fenêtres s'y trouvent également. Les fenêtres et les portes-fenêtres sont anciennes et ont dépassé leur durée de vie utile. Prévoir une réfection des fenêtres et des portes-fenêtres en aluminium.

Les fenêtres des extensions arrière sont des fenêtres en PVC de marque MQ. Ce sont des fenêtres de qualité, mais installées en 1986. Une mise à niveau ou un remplacement est à prévoir. Consulter un spécialiste pour déterminer si les fenêtres peuvent être mises à niveau ou si elles doivent être remplacées.

Nous avons remarqué des taches d'infiltration d'eau au haut de certaines fenêtres. Suivre les recommandations ci-haut pour la pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres.

Les seuils des portes-fenêtres sont trop près des surfaces extérieures. Les balcons ont été construits trop près des portes-fenêtres, ce qui peut provoquer des infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment. Profiter du remplacement des portes-fenêtres pour les remonter là où cela est possible. Autrement, rabaisser les surfaces extérieures pour dégager les seuils de portes-fenêtres.

La porte levante du garage doit être repeinte pour préserver le bois.

- **Terrasses et balcons** : La terrasse derrière le garage ainsi que l'escalier arrière se sont affaissés. Voir ce qui peut être fait pour renforcer les structures et corriger les manquements.

Des garde-corps ne sont pas sécuritaires. Les barrotins horizontaux peuvent être escaladés. Sécuriser les espaces avec garde-corps.

Des mains courantes sont manquantes par endroits. 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. Il serait opportun d'en installer une d'un côté ou de l'autre des escaliers.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Avant-toit, fascias et sous-faces** : Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

- **Aménagement extérieur** : Le couronnement des murs avant ne possède pas de larmier sur la sous-face pour éviter que les eaux de surface ne s'écoulent vers les murets et causent des dommages. Pratiquer des traits de scie pour créer des larmiers à 25 mm des parois des murets. Nettoyer les murets.

La dalle de béton devant la porte-fenêtre du mur latéral gauche le plus avant possède une pente négative. Démolir et reconstruire la dalle avec une pente d'évacuation vers l'extérieur d'au moins 2 %.

Nous avons noté la présence de plantes grimpantes sur certains murs du bâtiment. Bien que ce soit très joli, cela est néfaste pour le bâtiment. Il faudrait enlever les plantes grimpantes.

- **Toiture** : Nous avons remarqué la présence de mousse sur des bardeaux qui se trouvent du côté nord de la couverture. Brosser doucement les bardeaux pour enlever la mousse.
- **Gouttières** : Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de gouttières aux débords de toit. Installez des gouttières avec descentes pluviales et exutoires pour éloigner les eaux de surface des murs de fondation.
- **Solins et parapets** : Aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection.

- **Plomberie** : Le robinet d'arrêt est probablement d'origine ou du moins très ancien. Prévoyez son remplacement à court terme.

Nous avons remarqué que la partie inférieure des murs en carrelage était tachée et que les joints de coulis perdaient de leur étanchéité. Prévoir refaire les joints de coulis. Notez que si l'eau émerge des joints de coulis, il faudra enlever les carreaux de la zone affectée, remplacer le substrat affecté et refaire les carreaux là où c'est nécessaire.

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

Nous avons remarqué des traces d'eau séchées sur le siphon des eaux usées sous la cuve de lavage du garage. Surveillez la situation et si une fuite survient, corrigez rapidement la situation pour éviter les dommages aux composantes du bâtiment sous la fuite.

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 éviter la migration de l'humidité du puisard vers le sous-sol et la maison.

Le puisard semble puiser ses eaux sous la dalle de béton du sous-sol le plus bas. Lors de pluies torrentielles, cela semble insuffisant malgré un nombre important de pompes. Voir section « Fondations » pour d'autres explications.

Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2010. Prévoir son remplacement à court terme, car il a atteint sa durée de vie utile.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Électricité** : Les câbles d'alimentation électrique passent dans les arbres. Il est de votre responsabilité de faire émonder les arbres qui sont en contact avec les fils. Prévoir l'émondage régulier des arbres près des fils de branchement.

Nous avons remarqué que des plantes grimpantes avaient envahi le mât électrique. Faire enlever les plantes grimpantes par un électricien compétent pour éviter l'arrachement des câbles et assurer la sécurité de l'installation.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bain du sous-sol. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré pour vous protéger contre les électrocutions.

- **Chauffage** : Les conduits de distribution d'air peuvent contenir des poussières et des contaminants allergènes. Faites nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air.
- **Cheminée** : Trois foyers ont été observés. Un dans le séjour, un dans le sous-sol et un dans la cuisine. Faire vérifier les appareils et leurs cheminées pour assurer la sécurité si cela n'est pas fait annuellement.
- **Plancher** : Nous avons remarqué que des carreaux de travertin dans la cuisine et sur le palier au bas de l'escalier principal sont fissurés. Des carreaux fissurés ont également été observés dans la salle de bain des maîtres. Réparer les fissures ou remplacer les carreaux fissurés pour assurer l'étanchéité.
- **Escalier** : Nous avons noté des irrégularités dans les mains courantes des escaliers. Cela représente un risque pour la sécurité des occupants. Installez des mains courantes dans les volées d'escaliers.
- **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 observé des taches qui pourraient comporter des moisissures. Tentez de nettoyer les taches ou remplacer les matériaux souillés pour assurer la salubrité.

Des murs du sous-sol qui a été inondé complètement sont recouverts de pierres. Des pierres posées sur un substrat putrescible pourraient poser un problème de salubrité. Nous suggérons qu'une investigation soit faite de manière à prendre les mesures nécessaires au besoin.

Nous avons remarqué des taches de condensation et de la peinture qui s'écaillent près des portes et des fenêtres de l'extension arrière, au rez-de-chaussée ainsi que dans le vitrage au haut de l'escalier. Il est possible qu'un manque d'étanchéité à l'eau, un manque d'étanchéité à l'air ou une isolation déficiente soient en cause. Si le bâtiment est conservé, nous suggérons qu'une expertise plus approfondie soit réalisée de manière à maîtriser la situation.

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

- **Armoires :** Les armoires de cuisine sont de qualité supérieure même si elles sont âgées. Nous avons remarqué un seul dommage causé par l'usage sur un panneau latéral, sur le comptoir avant. Réparer au besoin pour un fini impeccable.
- **Portes intérieures :** 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. La porte doit pouvoir se fermer d'elle-même et être étanche. Installer 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.
- **Garage :** Le garage constitue une source potentielle de contamination de l'air par le monoxyde de carbone. À ce titre, il faut prévoir la pose d'un avertisseur de monoxyde de carbone.  
Nous avons remarqué qu'un joint de gypse avait été réparé par des amateurs. Faire de nouveaux travaux par un tireur de joints professionnel pour un travail impeccable. Repeindre le plafond.
- **Isolation et ventilation :** Les murs de fondation du sous-sol le plus bas ont été dégarnis suite à l'inondation. Si le bâtiment est préservé, isoler les murs de fondation.  
Nous avons noté la présence d'un isolant de polystyrène extrudé sans protection ignifuge dans un espace habité du sous-sol de la maison. Ce matériau est combustible et dégage des vapeurs toxiques en cas d'incendie. Nous recommandons de le recouvrir d'un matériau de finition tel qu'un revêtement de placoplâtre.  
Il est probable que le registre extérieur de la sècheuse à linge soit de type toujours ouvert. Installer un registre extérieur pour sortie d'air de sècheuse muni d'un clapet afin d'éviter l'entrée d'air froid.
- **Autre :** Des ouvertures ont été refermées avec du ruban rouge, probablement suite à l'inondation. Faire refermer les murs au besoin.  
Nous avons remarqué la présence de ce qui pourrait comporter des moisissures en divers endroits. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Nettoyer ou remplacer les matériaux souillés pour assurer la salubrité des lieux.  
Nous avons remarqué la présence d'insectes et de trappes à fourmis en divers endroits. Maîtriser les infiltrations d'eau et surveiller la situation.

En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2169-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est généralement bonne. La propriété comprend un aspect architectural et des matériaux de finition supérieurs aux propriétés de même âge dans le secteur. Notons que la maison est occupée par ses propriétaires et que ses composantes intérieures sont de bonne qualité. Quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les déficiences observées. Nous sommes d'avis que quelques travaux de rénovation sont nécessaires afin de prolonger sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive 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 **2 087 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 436,89 \$** 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 **54 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **950 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de bonnes qualités à l'exception du sous-sol ayant été partiellement dégarni à la suite des sinistres d'eau majeurs. Quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les déficiences observées. Nous sommes d'avis que quelques travaux de rénovation sont nécessaires afin de prolonger sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché.

## 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       | 190 280 \$                  | 71%                       | 54 643 \$                     |
| Charpente                               | 20 115 \$                   | 49%                       | 10 295 \$                     |
| Structure de plancher                   | 143 789 \$                  | 55%                       | 64 955 \$                     |
| Revêtements de plancher                 | 255 500 \$                  | 44%                       | 143 923 \$                    |
| Plafond                                 | 53 698 \$                   | 50%                       | 26 849 \$                     |
| Finition mur                            | 140 080 \$                  | 61%                       | 53 969 \$                     |
| Construction intérieure                 | 350 646 \$                  | 41%                       | 206 881 \$                    |
| Plomberie                               | 122 028 \$                  | 42%                       | 70 845 \$                     |
| Électricité                             | 95 884 \$                   | 47%                       | 51 107 \$                     |
| Chauffage, climatisation et ventilation | 117 707 \$                  | 41%                       | 69 447 \$                     |
| Composition des murs extérieurs         | 244 137 \$                  | 96%                       | 10 687 \$                     |
| Composition du toit                     | 85 039 \$                   | 43%                       | 48 249 \$                     |
| Divers                                  | 143 204 \$                  | 41%                       | 84 490 \$                     |
| Annexes (balcon, terrasses, rampes)     | 125 159 \$                  | 57%                       | 53 903 \$                     |
| Total                                   | 2 087 265 \$                | 54%                       | 950 244 \$                    |
| <b>Total (arrondi)</b>                  | <b>2 087 000 \$</b>         | <b>54%</b>                | <b>950 000 \$</b>             |

## 2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment, basés sur notre visite, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic de l'immeuble (réf. dossier 2169-2025-12-19) 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, test d'air, etc.).

Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

| Items                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Coût de rénovation approximatif<br>(montant forfaitaire à valider) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Imperméabilisation et isolation des murs de fondation                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20 000 \$                                                          |
| Réfection du revêtement extérieur (incluant installation de solins d'étanchéité)                                                                                                                                                                                                                                                                              | 230 000 \$                                                         |
| Nettoyage et mise à niveau de quelques revêtements de toiture                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 000 \$                                                           |
| Installation de gouttières, de descentes pluviales et d'exutoires sur tout le périmètre                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15 000 \$                                                          |
| Remplacement des anciennes fenêtres et porte-fenêtres                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 200 000 \$                                                         |
| Correction de la pente de terrain à plusieurs endroits                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20 000 \$                                                          |
| Travaux de plomberie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3 000 \$                                                           |
| Travaux mineurs d'électricité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 000 \$                                                           |
| Réparation de quelques tuiles de céramique / travertin sur les planchers et cloisons                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5 000 \$                                                           |
| Divers (remplacement de gypse au garage, réparation de quelques trous au sous-sol, remplacement du chauffe-eau, peinture de la porte de garage, mise à niveau des escaliers extérieurs arrière, réparation de la dalle d'entrée gauche, retrait des plantes grimpantes et émondage d'arbres, test d'amiante, test qualité de l'air, installation ferme porte) | 21 000 \$                                                          |
| SOUS-TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 518 000 \$                                                         |
| Contingences (±15 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 77 700 \$                                                          |
| Sous total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 595 700 \$                                                         |
| Taxes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 89 206 \$                                                          |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 684 906 \$                                                         |
| <b>TOTAL ARRONDI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>685 000 \$</b>                                                  |

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **685 000 \$** (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 **2 087 000 \$**, 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 2169-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **54 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **950 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de bonnes qualités, mais 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 **685 000 \$**, 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 treizième 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

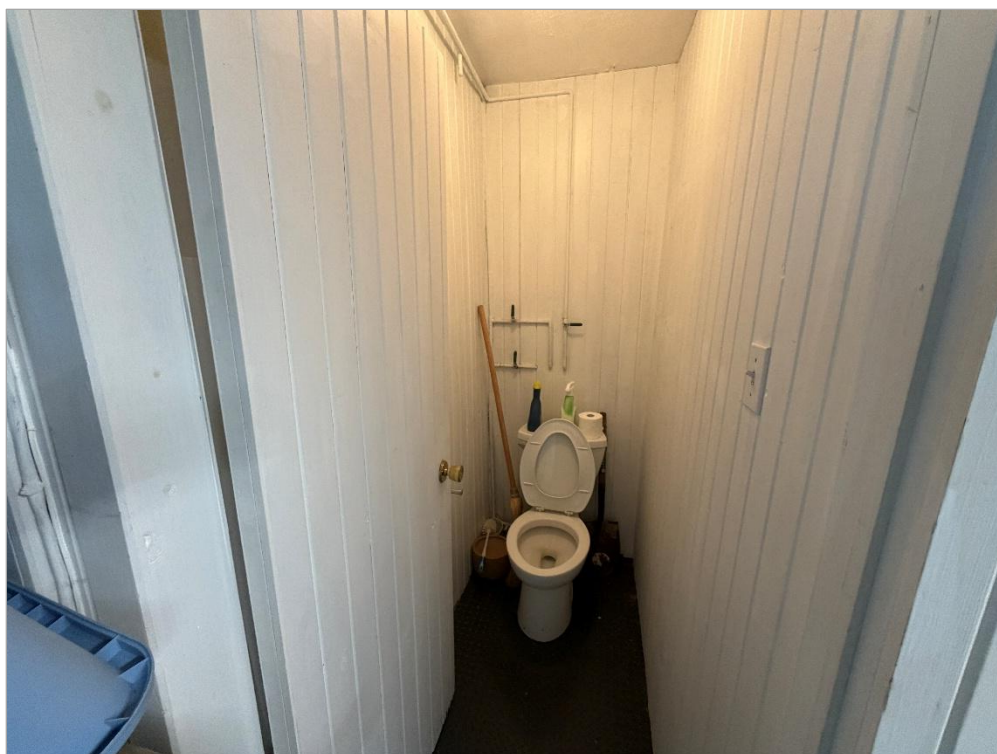
Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

## Photographies du sujet

---

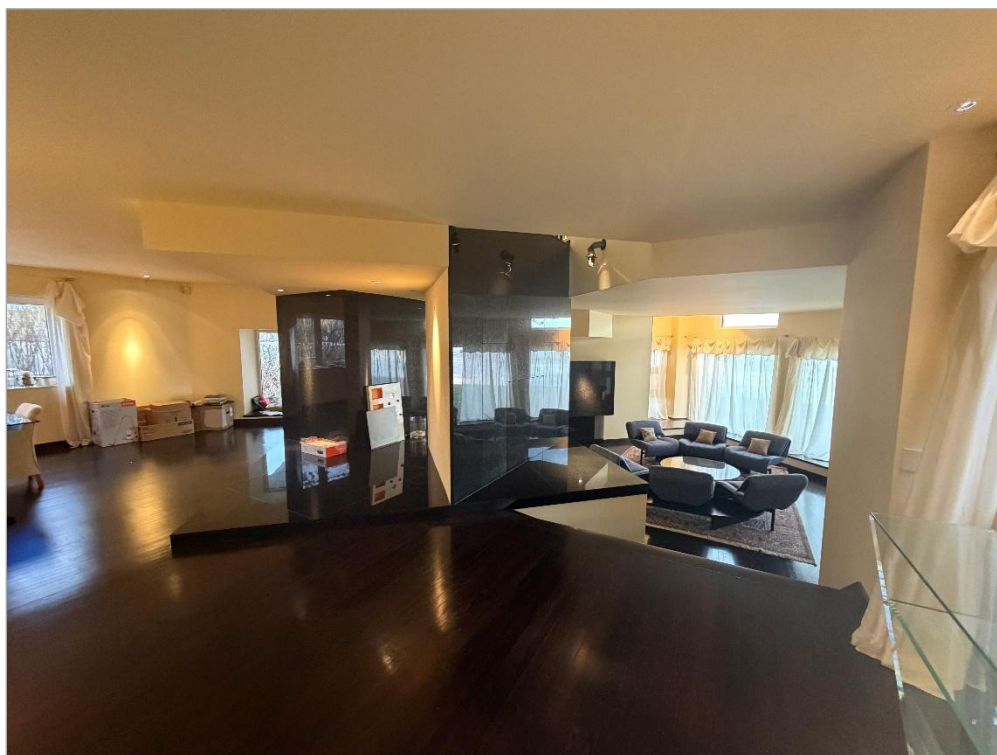


**Garage**

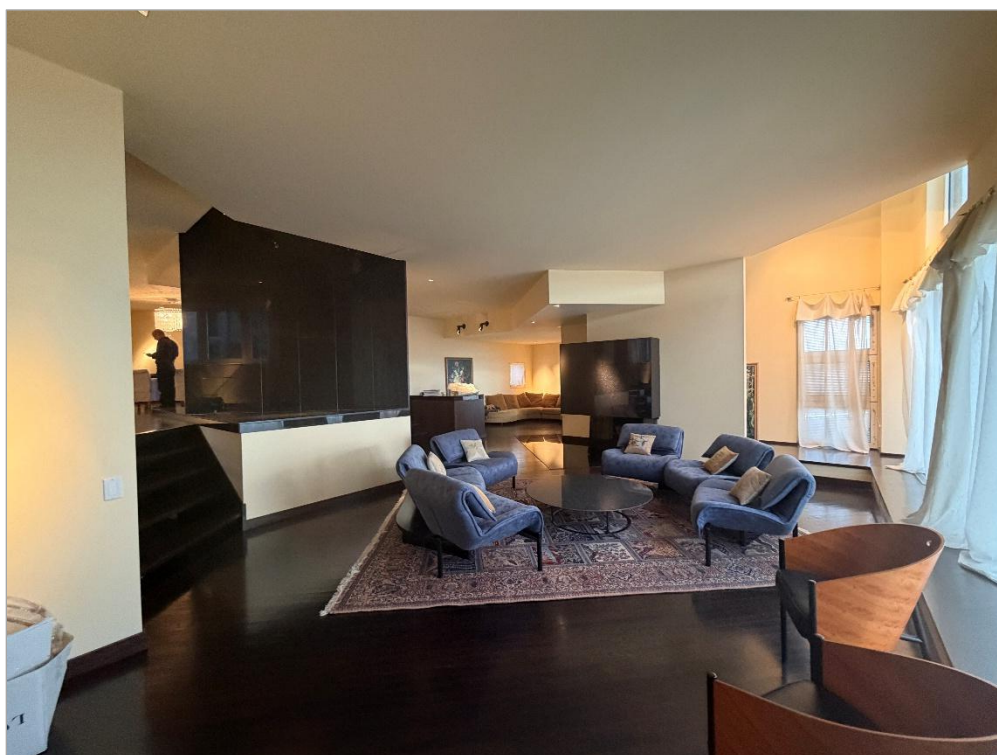


**Salle de toilette au garage**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

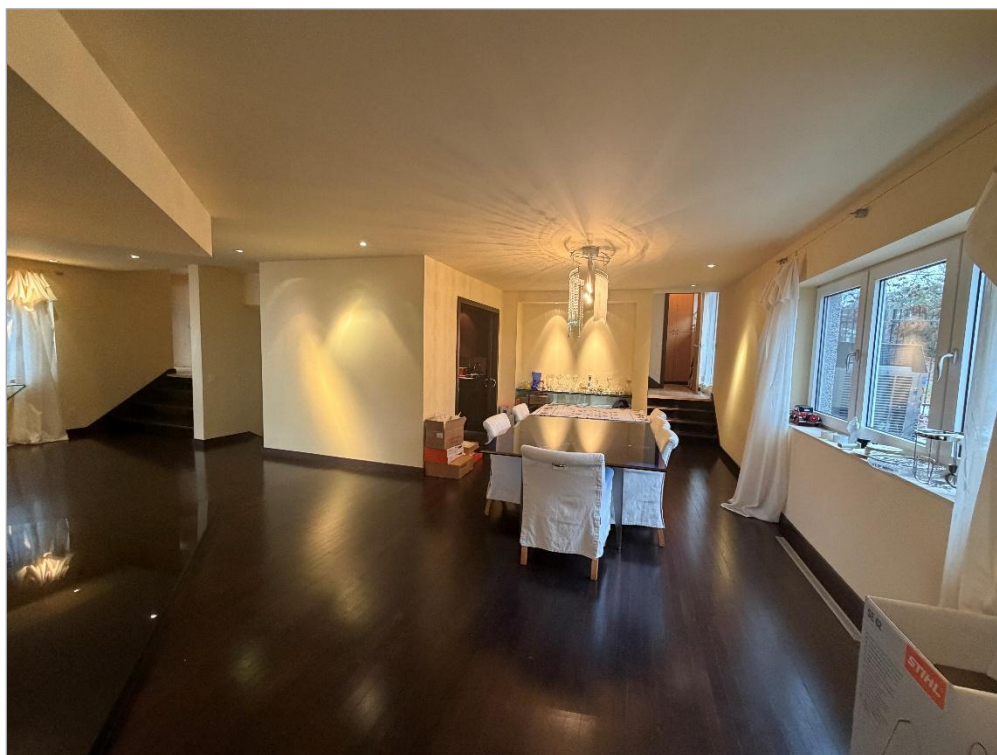


**Vue d'ensemble (aire ouverte)**

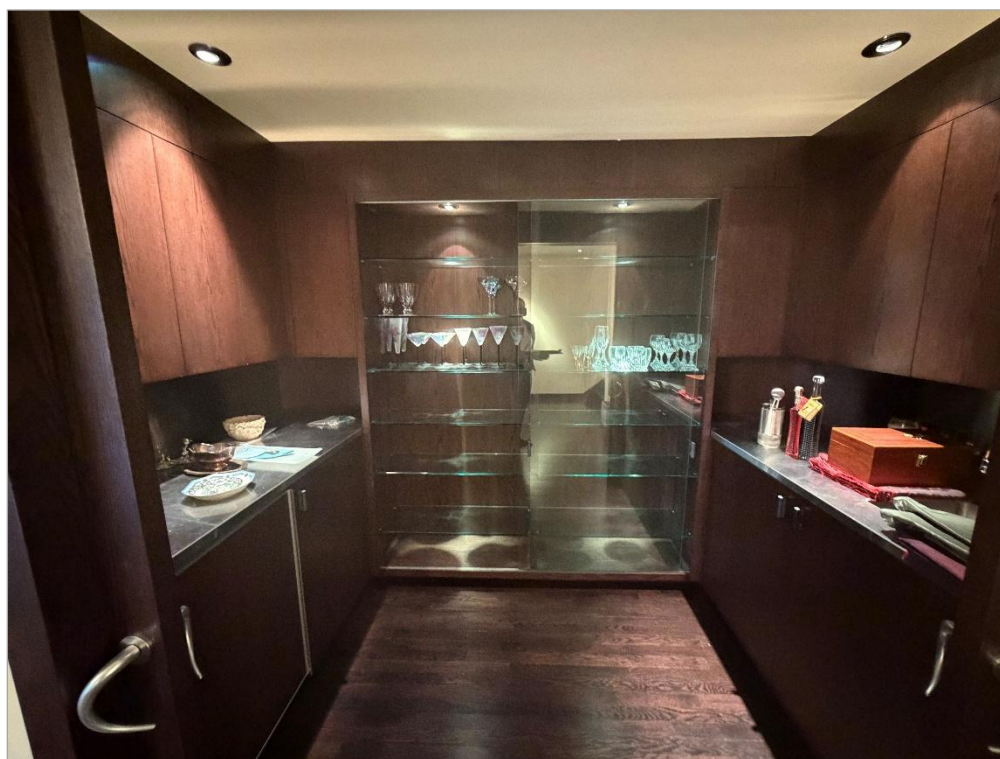


**Salon**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Salle à manger**



**Cuisine de service**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine

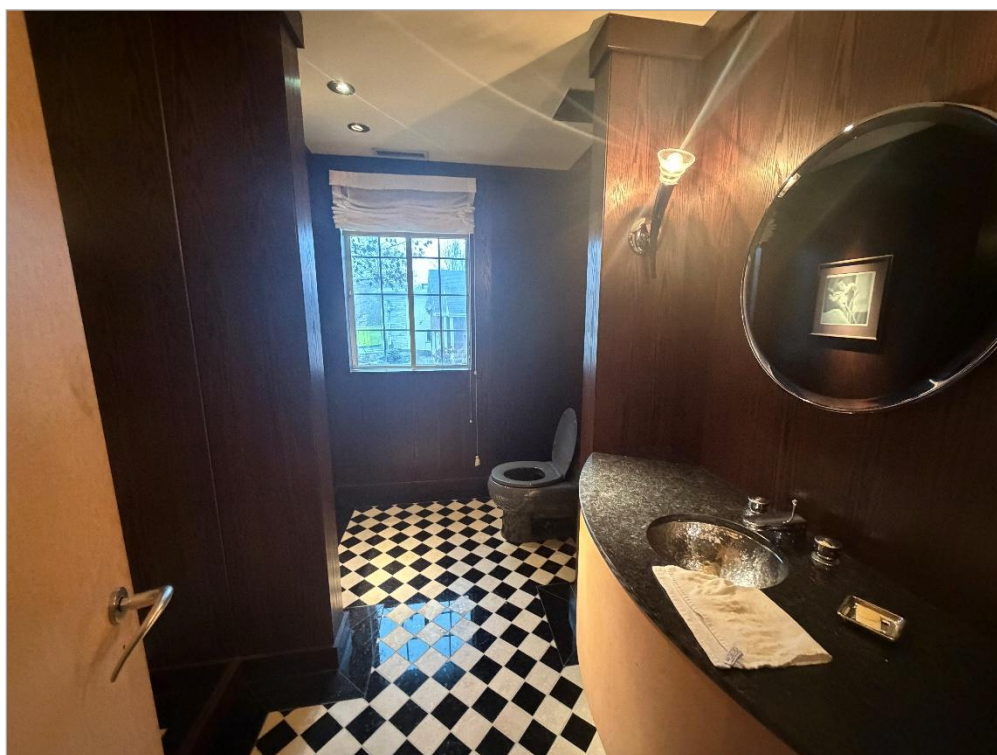


Dînette

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre

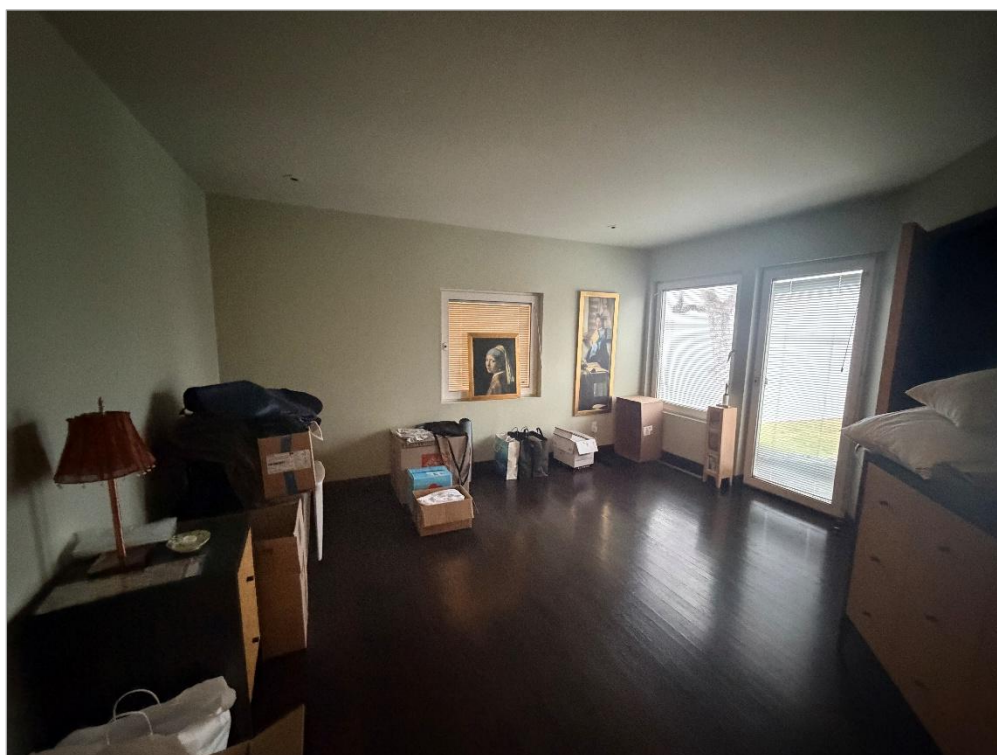


Salle d'eau

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

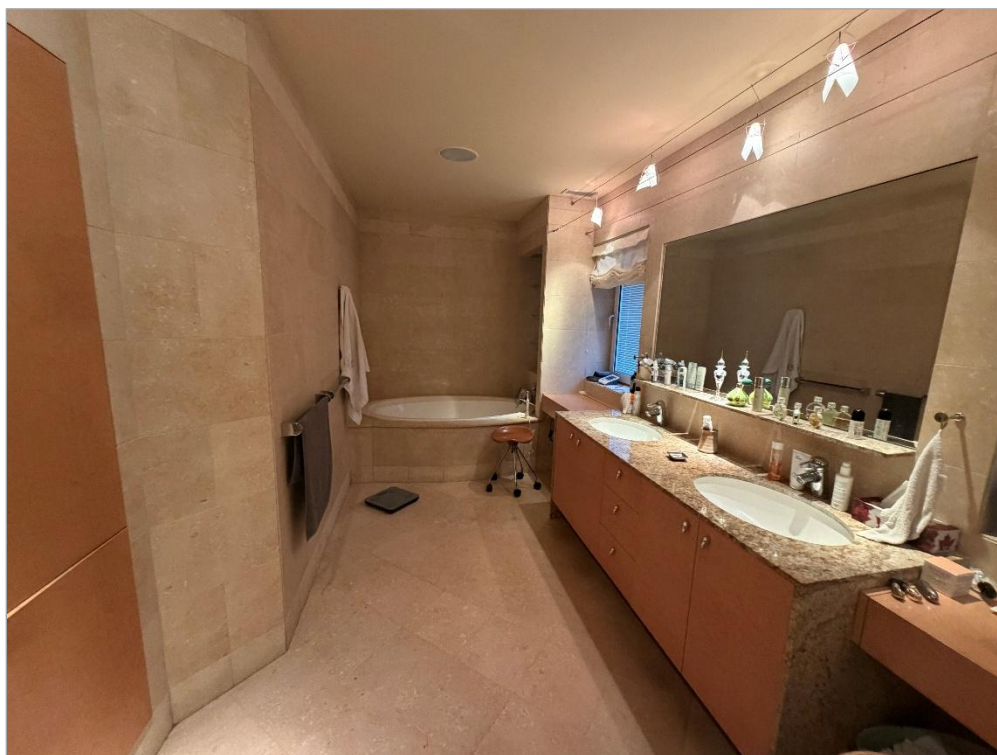


**Salle de bain**

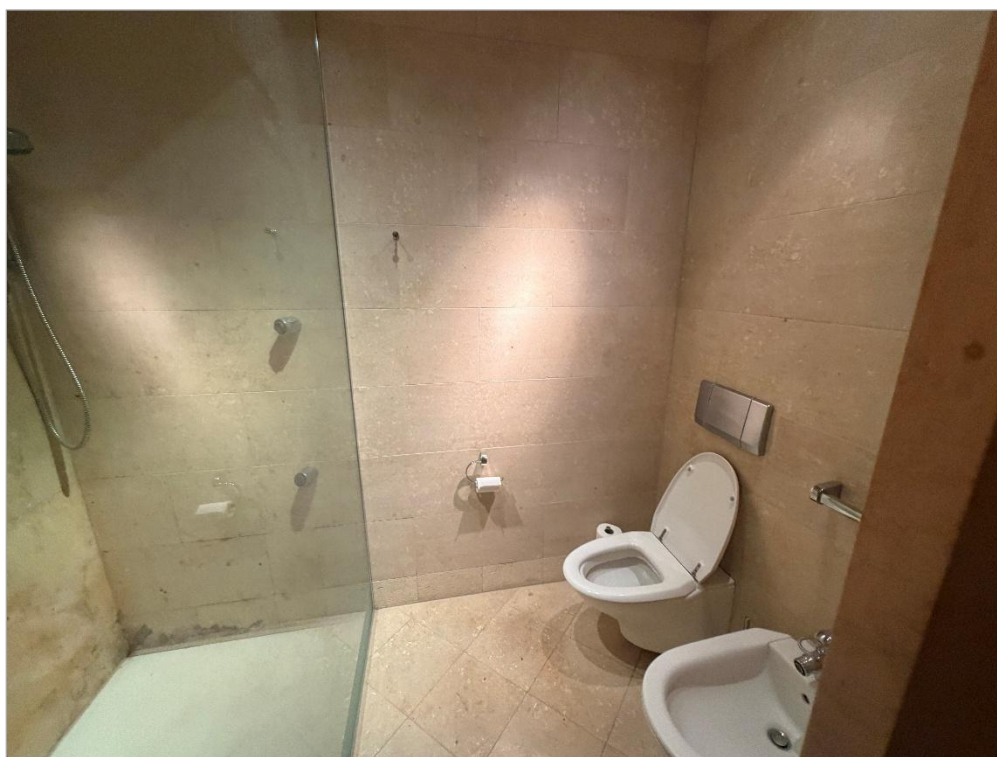


**Chambre**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

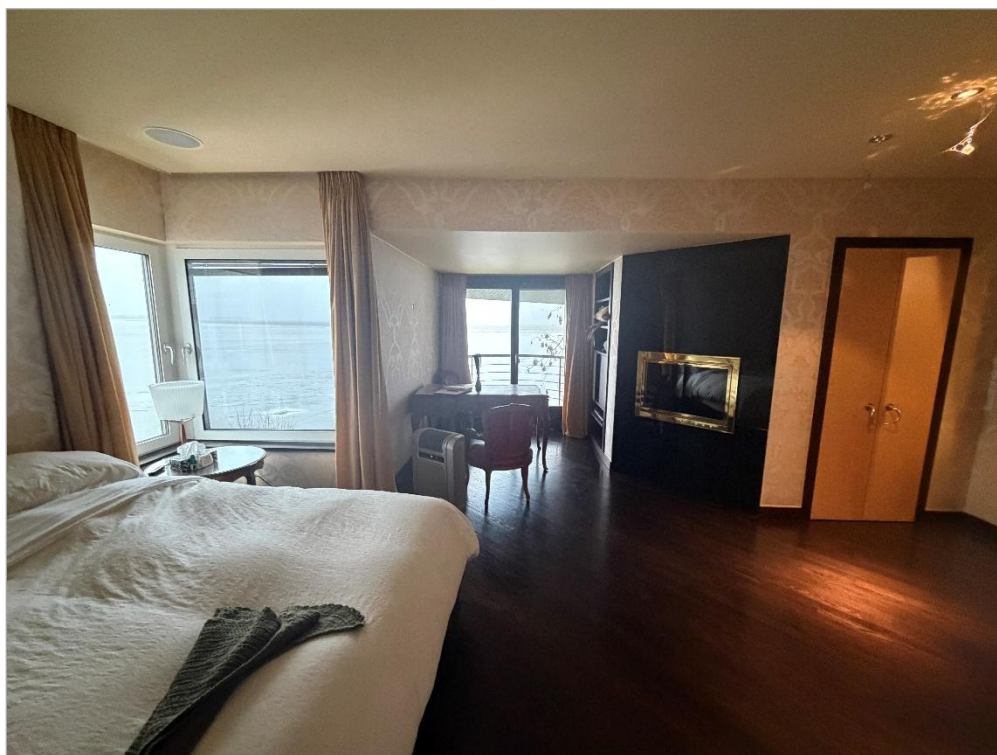


**Salle de bain**

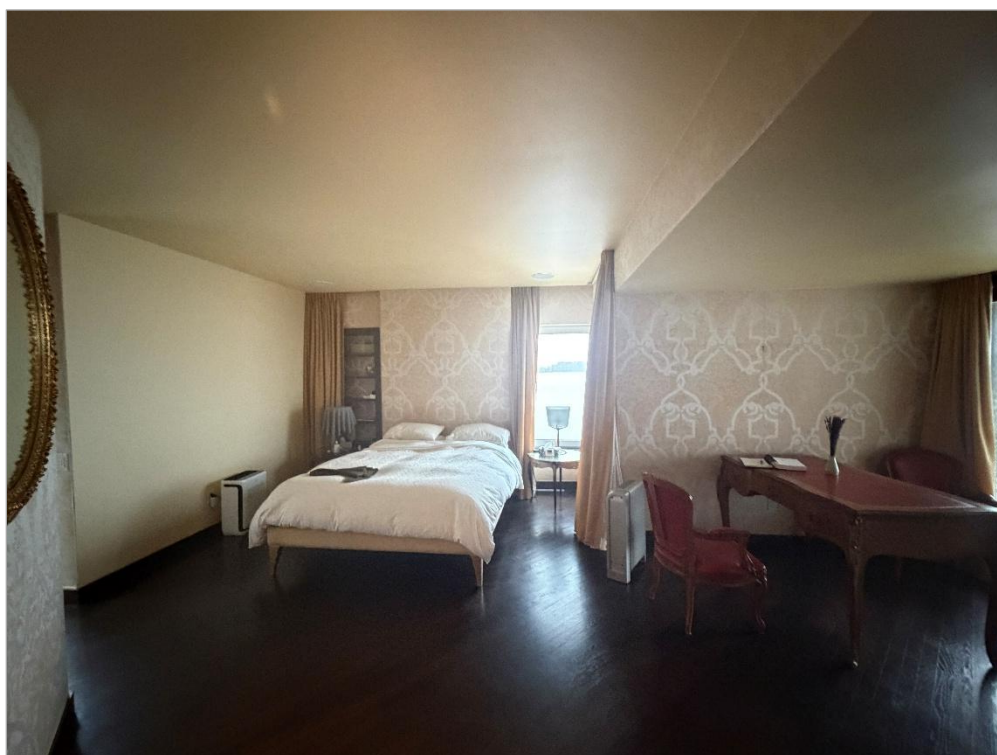


**Salle de bain**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



**Chambre principale**



**Chambre principale**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

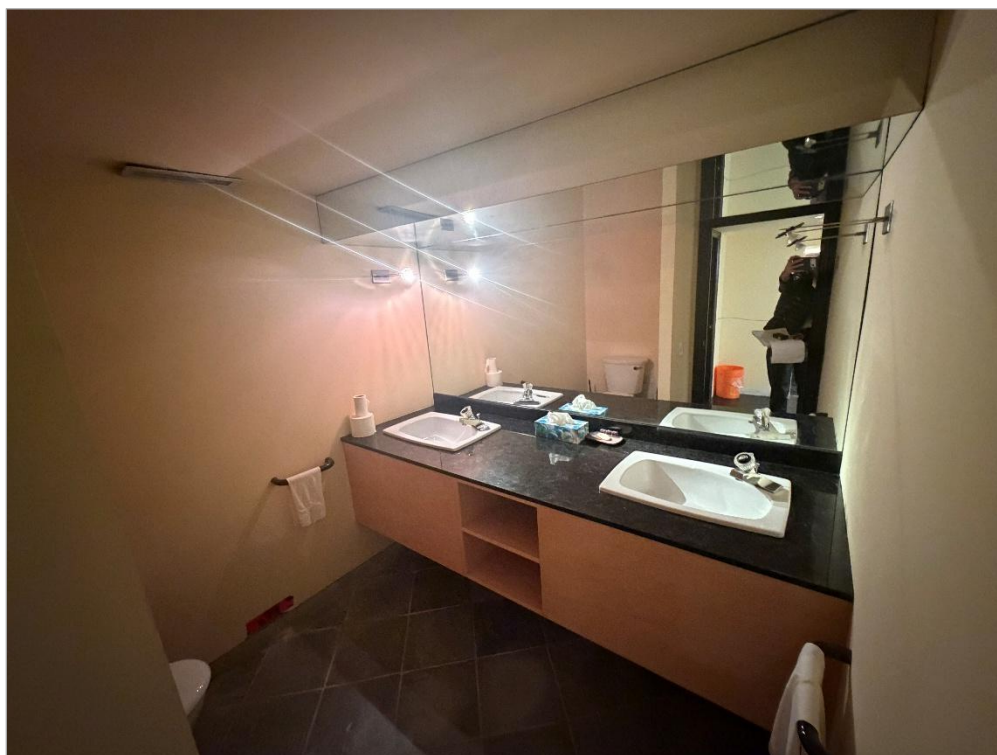


**Salle électrique et mécanique**

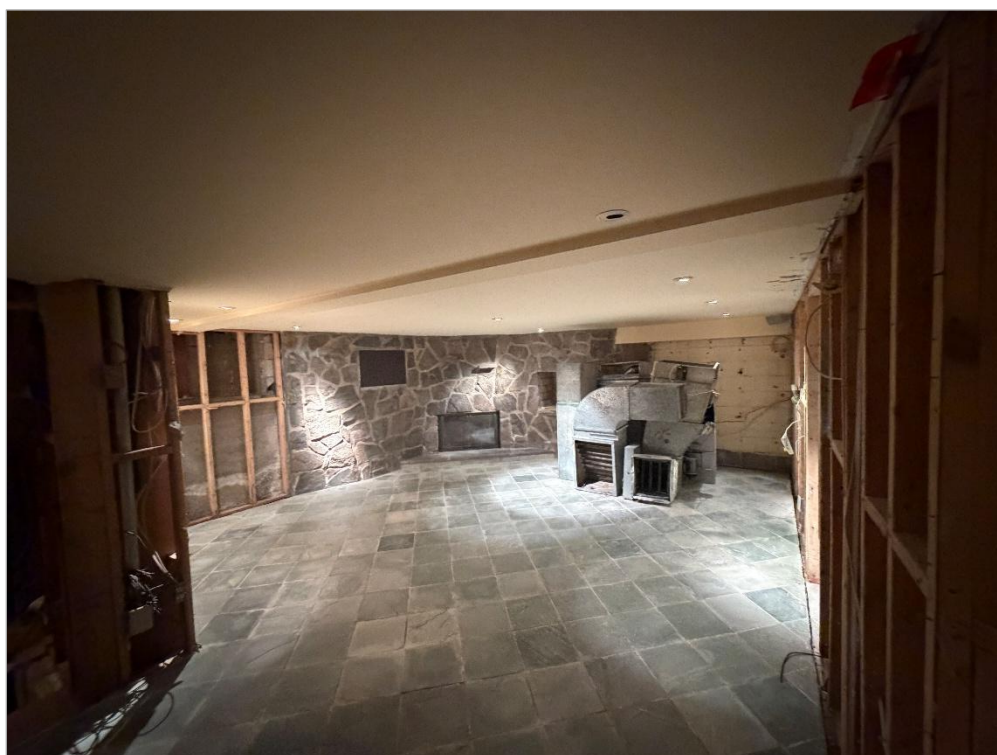


**Salle de lavage**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

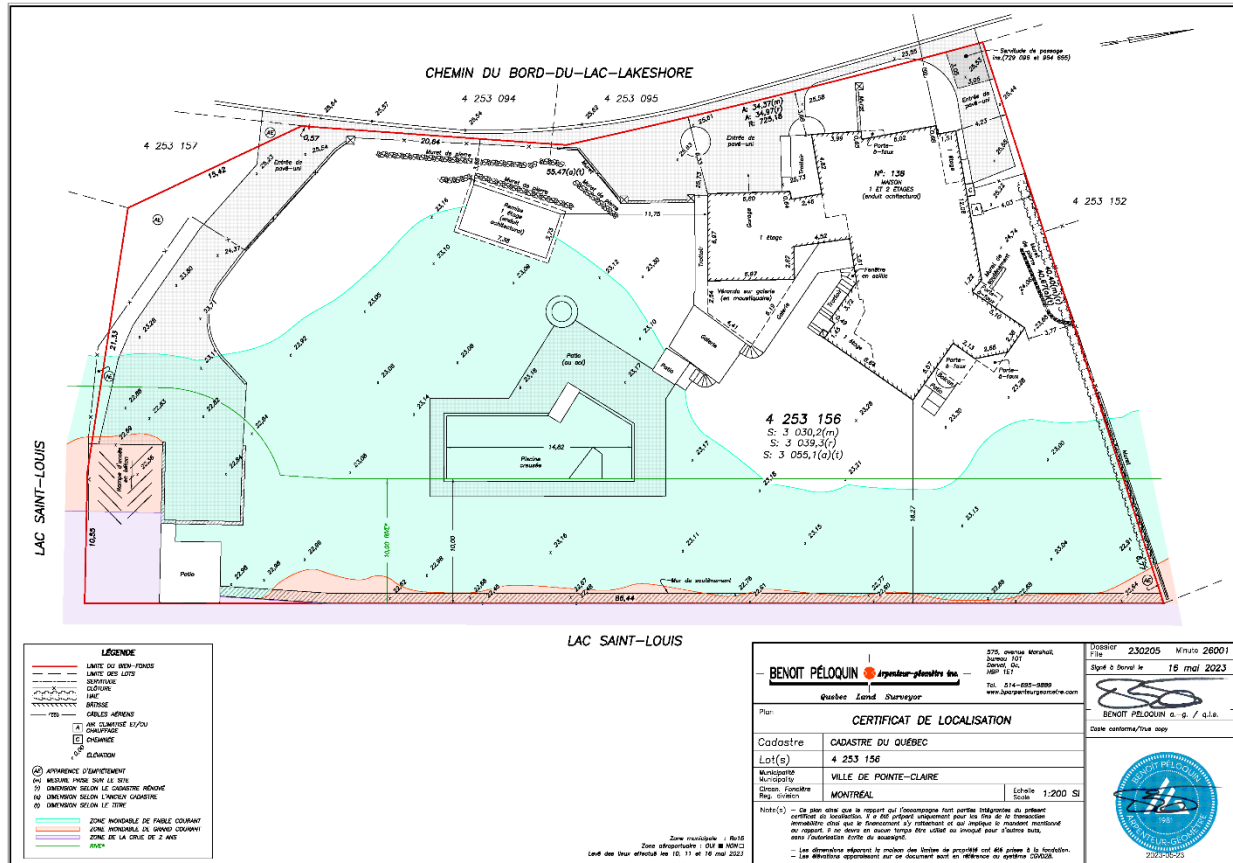


**Salle d'eau**



**Salle familiale**

## Certificat de localisation



## Qualifications professionnelles

### QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

#### Études académiques

|                       |                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÉTUDES UNIVERSITAIRES | Université du Québec à Montréal (UQAM)<br>Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997 |
| ÉTUDES UNIVERSITAIRES | Université du Québec à Montréal (UQAM)<br>Baccalauréat en économie obtenu en 1993            |
| ÉTUDES COLLÉGIALES    | Collège Édouard-Montpetit à Longueuil<br>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)<br><br>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