
RAPPORT D'ÉVALUATION

38-38A, avenue Saint-Joachim
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 683883E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 12 novembre 2025

Madame Cindy Fisher
Coordonnatrice – Comité consultatif d'urbanisme – Urbanisme
Ville de Pointe-Claire
451, boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet	Rapport d'évaluation aux fins de démolition portant sur le coût de remplacement à neuf et déprécié ainsi que sur l'estimation des coûts potentiels de rénovation de l'immeuble
Adresse	38-38A, avenue Saint-Joachim, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	683883E

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 fait référence à un duplex détaché de deux étages plus sous-sol de service sur fondation en blocs de béton et en béton coulé, construite en 1933, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Sa superficie est de 899 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 631 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 530 pieds carrés d'aire totale. Notons que l'immeuble est occupé par des locataires et que ses composantes intérieures sont de qualité économique, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les déficiences observées. L'immeuble réside sur un terrain de forme régulière de 5 638 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 9 août 2021 au prix de 642 000 \$, numéro d'inscription 26570211, au Registre foncier du Québec.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de notre experte dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2149-2025-07-28), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	347 000 \$	(± 226,80 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (64 % de dépréciation)	125 000 \$	(± 81,70 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	245 000 \$	

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

Vincent Ladouceur, É.A. | Daniel Ryan, É.A. | Martin Bisailon, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Marc-Antoine Robidas, É.A.

Alexandre Ladouceur, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Channelle Morand, É.A. | Dominic Quenneville, É.A.

Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221

centrale@parisladouceur.ca

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

PARISLADOUCEUR.CA

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, **le 28 juillet 2025**, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. Vous trouverez également une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Ainsi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

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

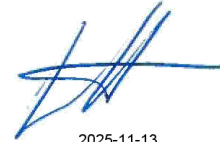
PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

AL/LH/mem

p. j. Expertise



2025-11-13

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Vue avant du bâtiment



Vue latérale gauche du bâtiment

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**Vue arrière du bâtiment****Vue latérale droite du bâtiment**

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	21
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION	21
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF	21
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION	21
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	23
3 CONCLUSION	24
3.1 CORRÉLATION.....	24
3.2 CERTIFICATION.....	25
 Annexes	
Annexe A – Photographies du sujet	26
Annexe B – Certificat de localisation.....	33
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	34
 Tableaux	
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation.....	22
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble	23

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	38-38A, avenue Saint-Joachim, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 527 928 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages de type duplex, sur sous-sol de service. Les fondations sont en blocs de béton et en béton coulé. Le bâtiment est de qualité économique. On trouve, au premier étage, un logement 4 ½ pièces composé d'une entrée sur l'élévation principale, d'une entrée sur l'élévation gauche, d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'une salle de bain, d'un espace buanderie ainsi que de deux chambres. Le deuxième étage fait référence à un logement 4 ½ pièces et comprend une entrée au rez-de-chaussée avec escalier menant à l'étage, un salon, une cuisine avec espaces dînette et sortie pour sècheuse, une salle de bain, deux chambres ainsi qu'un corridor avec entrée pour laveuse. Le sous-sol fait office de rangement et est d'une hauteur moyenne de six pieds. Nous y retrouvons le système à air pulsé qui alimente le chauffage du logement au rez-de-chaussée. Nous y retrouvons également le réservoir à eau chaude ainsi que le panneau électrique du rez-de-chaussée.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1933 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	92 ans
ÂGE APPARENT	50 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	15 ans

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2149-2025-07-28) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Notons que la maison est occupée par des locataires et que ses composantes intérieures sont de qualité économique, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, 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 afin de prolonger la durée de vie économique de la propriété et de la rendre compétitive sur le marché.	
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	899 pieds carrés
	Deuxième étage	<u>631 pieds carrés</u>
	Total hors-sol	1 530 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	La maison est construite sur un terrain de forme régulière de 5 638 pieds carrés.	
ZONAGE	Up 6 (résidentiel jusqu'à quatre logements/commercial)	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	Excavation de masse de type sous-sol (sous-sol de service)
FONDATION	Béton coulé Blocs cyclopéens
DALLE AU SOL	Béton coulé
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclins d'aluminium
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration à guillotine en PVC Fenestration coulissante en aluminium Fenestration en bois (ancienne) Portes extérieures vitrées en aluminium
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte sur structure de bois et isolant Toit plat recouvert d'une membrane élastomère sur structure de bois et isolant Toit recouvert de tôle pincée sur structure de bois et isolant Soffites et fascias en aluminium
ÉLECTRICITÉ	Panneaux à disjoncteurs de 100 ampères (1) Panneaux à disjoncteurs de 200 ampères (1) Éclairage incandescent, halogène et fluorescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système de chauffage à air chaud électrique Thermopompe centrale Plinthes électriques

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte
	Cabinets d'aisances (2)
	Baignoire douche (2)
	Vanité de salle de bain en bois mou (1)
	Vanité de salle de bain en mélamine (1)
	Évier simple en acier inoxydable dans la cuisine (2)
	Réservoir à eau chaude de 40 gallons électrique (2)
PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint
	Lambris de bois (entrée extérieure qui donne accès au deuxième étage)
FINIS DES PLANCHERS	Tuiles vinyliques
	Tuiles de céramique
	Lattes de bois
	Escalier intérieur en tuiles vinyliques avec rampes en bois (étage)
	Escalier intérieur en contreplaqué (sous-sol)
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint
	Lambris de bois
	Structure apparente
FINIS DE LA CUISINE	Armoires des cuisines en bois mou
	Comptoirs des cuisines en stratifié
	Dosseret de cuisine en pâte de verre
DIVERS	Cadrages intérieurs en bois et MDF
	Portes intérieures en bois
	Portes pliantes en MDF

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Allée en bitume

Trottoir d'entrée en bois (structure et rampes en bois)

Balcon en bois couvert au deuxième étage (structure et rampes en bois)

Trottoir d'entrée en bois sur l'élévation gauche

Marquise

Pelouse

Arbres matures

Arbustes

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	7932-22-2322-7-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	234 900 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>237 000 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	471 900 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	26 570 211
VENDEUR	Dolores Montminy
ACHETEUR	Base Spaces inc.
DATE DE VENTE	Le 9 août 2021
PRIX DE VENTE	642 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux, et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2149-2025-07-28) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences constatées au bâtiment. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION

Nous avons remarqué que le crépi était très inégal ainsi que la fondation sur le mur latéral gauche. Des fissures sont également présentes.

Les murs de fondation sont en béton cyclopéen surmontés de blocs de béton. Le bâtiment semble avoir été soulevé pour ajouter les blocs de béton.

De nombreuses sections de murs de fondation subissent des infiltrations d'eau. Suivre les recommandations sur l'imperméabilisation des murs de fondation et sur la pose d'un drain français.

De plus, nous avons remarqué des déplacements des blocs de béton qui nécessitent une expertise structurale. Faire appel à un ingénieur en structure et fondation pour déterminer des mesures à prendre pour stabiliser les murs de fondation.

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 que le drain posé soit en terracotta. Il pourrait être pertinent d'installer un drain français. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation.

Le mur de fondation arrière, dans le vide sanitaire, a été ouvert pour accéder à l'espace sous le rez-de-chaussée de l'extension arrière. Les sections de murs restantes ont besoin de travaux pour consolider le béton cyclopéen de part et d'autre de l'ouverture.

Nous avons remarqué que certains murs de fondation excédaient le revêtement mural extérieur et que ce dernier était scellé sur les murs de fondation. Profitez du remplacement du bardage d'aluminium sur les murs extérieurs pour installer un solin d'étanchéité qui protégera la fondation et permettra de ventiler adéquatement la partie inférieure du bardage d'aluminium des murs extérieurs.

La dalle de propreté subit des infiltrations d'eau comme certains murs de fondation. Suivre les recommandations sur l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

FONDATION (SUITE)	Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Isolez les murs de fondation après vous être assurés de la capacité portante des murs de fondation et de leur bon état.
SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS	Nous avons remarqué que la structure du plancher du rez-de-chaussée était faible et que plusieurs planchers ne sont pas au niveau. Faites vérifier la structure par un ingénieur. Nous avons remarqué que la poutre principale versait sur le côté. Stabilisez la poutre en plaçant des travers. Des poteaux en bois sont en contact avec le sol humide, ce qui cause la pourriture du bois. Remplacez la partie inférieure des poteaux et séparez les poteaux de la dalle par un écran hydrofuge.
STRUCTURE DE TOIT	Nous avons remarqué des affaissements tant sur la pente avant que sur la pente arrière. Faire vérifier la charpente par l'ingénieur en structure et faire renforcer la structure au besoin par un charpentier compétent.
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	Nous avons remarqué que le revêtement d'aluminium sur les murs extérieurs n'avait pas été posé selon les règles de l'art. Prévoir une réfection du revêtement mural extérieur. Le revêtement mural est trop près du sol par endroits. Procédez à une correction du niveau du sol là où nécessaire.
SOLINS ET SCHELLEMENTS	Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures recouvertes de bardages. Il en est de même au-dessus des moulures décoratives posées au-dessus des fenêtres. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau.
PORTES ET FENÊTRES	Nous avons noté des problèmes avec l'étanchéité des fenêtres à guillotine. Actuellement, une fois certaines fenêtres ouvertes, il est difficile de fermer les fenêtres. Corrigez le problème avant l'hiver dans la mesure du possible. Les fenêtres ouvrantes ne sont pas protégées par des garde-corps ou des limiteurs d'ouverture. Protégez les ouvertures de ces fenêtres.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES ET FENÊTRES (SUITE)

Nous avons remarqué la présence d'une unité de climatisation installée dans une fenêtre. Ce type d'installation n'est jamais parfaitement étanche. Soyez vigilants et dans la mesure du possible, installez plutôt des unités murales dont l'étanchéité est plus facile à réaliser.

Plusieurs fenêtres du vide sanitaire sur le mur latéral gauche sont trop près du sol quand elles ne sont pas en contact direct avec le sol. Il faut soit corriger le niveau du sol, et ce, en préservant des pentes positives, soit installer des margelles qui soient drainées adéquatement vers le drain de fondation.

TERRASSES, BALCONS ET PERRONS

La galerie avant est faible. Prévoir une réfection à moyen terme au plus tard.

Le balcon avant de l'étage est très affaissé. Il en est de même pour le perron latéral. Prévoir une réfection à court terme pour assurer la sécurité sur le balcon et sur le perron.

Nous avons remarqué que les garde-corps de la galerie avant et du balcon de l'étage n'étaient pas de hauteur réglementaire. Voyez les exigences de la municipalité à ce sujet et modifiez les garde-corps en conséquence pour la sécurité des usagers.

Les escaliers extérieurs ne possèdent pas de main courante. Installez des mains courantes dans les escaliers extérieurs.

AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES

Les soffites de la marquise latérale gauche sont ouverts. Refermez les soffites.

Nous avons remarqué des taches d'infiltration d'eau dans les soffites de bois sous le balcon avant de l'étage. Lors de la réfection du balcon de l'étage, vérifiez l'étanchéité de la couverture en tôle. Réparez tout manquement.

La sous-face de la toiture de la galerie avant est recouverte de lattes de bois et est par le fait même non ventilée. Il est important que la structure sous-jacente soit ventilée pour éviter la rétention d'humidité, la formation de condensation et de moisissures.

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Nous avons remarqué la présence de fissures dans l'entrée d'asphalte. Utilisez de l'asphalte liquide pour boucher les fissures et prolonger la durée de vie du revêtement d'asphalte.

Nous avons noté la présence de plantes grimpantes sur le bâtiment. Retirez les plantes grimpantes.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

TOITURE	Les couvertures des petites extensions arrière sont très âgées. Prévoir une réfection à court terme pour assurer l'étanchéité et éviter les infiltrations d'eau dommageables.
GOUTTIÈRES	Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttières sur la plupart des débords du toit. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture, même les plus petites. Au bas de chaque gouttière, faire installer une descente pluviale et au bas de chaque descente pluviale, faire installer un exutoire de gouttière. Nous avons remarqué la présence d'une gouttière en PVC à l'arrière. Nous vous recommandons de changer la gouttière actuelle pour une gouttière en acier galvanisé ou en aluminium peint. Prévoyez le coût de remplacement de la gouttière actuelle.
SOLINS ET PARAPETS	Nous avons constaté que les débords de toiture ne comportaient pas de solins sous les bardeaux et par-dessus les fascias posés sur les débords de toit. Lors de la prochaine réfection de couverture, faire installer des solins pour assurer l'étanchéité. Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins d'étanchéité entre la petite marquise d'entrée latérale et le revêtement mural en aluminium. Faire installer un solin dans les règles de l'art pour éviter les dommages au mur extérieur et à la structure de la marquise.
PLOMBERIE	Nous avons remarqué que l'évacuation était difficile dans la toilette du logement de l'étage. Débloquez la conduite d'évacuation. Le lavabo de la salle de bain de l'étage est fissuré. Remplacez le lavabo rapidement. Nous avons remarqué qu'une partie du collecteur d'égout en acier était largement rouillée. Prévoir le remplacement de la section âgée pour éviter les fuites dommageables et pour assurer la salubrité. Lors de l'inspection du vide sanitaire, nous avons remarqué la présence d'une ouverture carrée dans la dalle de béton du vide sanitaire. Réorientez les eaux de condensat vers une conduite d'évacuation. Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de siphon sur le renvoi de la machine à laver au rez-de-chaussée. Faites installer un siphon.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE (SUITE)

Nous n'avons pas observé d'antibéliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. 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 n'avons pas localisé de drain de plancher dans le vide sanitaire. Installer un drain ou dégager le drain s'il est présent. Installez un clapet antiretour pour protéger le vide sanitaire des refoulements d'égout par le drain de plancher.

Nous avons remarqué que le chauffe-eau du logement de l'étage est alimenté en eau froide par le bas. Les chauffe-eaux alimentés par le bas doivent être munis d'une soupape brise-vide extérieure pour éviter le risque de siphonnage du réservoir. Voir à faire installer une soupape anti-vide sur la conduite d'arrivée d'eau du chauffe-eau.

ÉLECTRICITÉ

La base du mât électrique n'est pas drainée dans sa partie inférieure. Nous suggérons de faire voir l'installation par un maître électricien qui percera la base du conduit.

Notre inspection de l'alimentation électrique extérieure nous a permis de constater que le support des conducteurs est mal fixé au mur du bâtiment. Demandez à un électricien de fixer adéquatement le support des conducteurs.

Nous avons noté une déficience de la fixation du mât électrique de la résidence. Consultez un électricien qualifié pour ajouter au moins une bride de fixation.

Nous avons remarqué que la tête du mât électrique était près d'une fenêtre à l'étage. Installez un écran protecteur près du mât de manière à protéger l'ouverture.

Nous avons remarqué que le panneau de distribution électrique de l'étage était partiellement derrière une armoire. Faire dégager l'avant du panneau de distribution électrique.

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

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans les salles de bain. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré dans chaque salle de bain pour protéger les locataires contre les électrocutions.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ (SUITE)

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

Nous avons remarqué que le four à micro-ondes était branché dans une prise de comptoir de la cuisine de l'étage à l'aide d'une extension. Faire câbler correctement le four à micro-ondes.

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine du rez-de-chaussée. Revoir la répartition des branchements et d'installer, au besoin, une prise supplémentaire.

Nous avons testé un nombre représentatif de prises de courant dans les logements. Le test de certaines prises de courant nous a révélé que les contacts de tension et neutre avaient probablement été inversés lors de l'installation des prises. Voir à installer correctement le filage d'alimentation électrique des prises de courant.

CHAUFFAGE ET CLIMATISATION

Aucun commentaire particulier à formuler

PLANCHER

Des tuiles de vinyle dans la cuisine de l'étage sont endommagées. Prévoir une réfection du revêtement de sol.

Des carreaux de céramique sont fissurés dans la salle de bain de l'étage. De plus, des joints de coulis sont détériorés et n'assurent plus l'étanchéité. Prévoir une réfection du revêtement de sol dans la salle de bain.

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

MURS ET PLAFONDS

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

Nous avons remarqué que l'escalier de l'étage ne possédait pas de palier inférieur. Mettre cette anomalie en évidence pour prévenir les usagers.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ARMOIRES

La cuisinière électrique du logement de l'étage est adjacente à un mur. Cette situation comporte un risque d'incendie plus élevé. Un dégagement horizontal minimal est requis. Nous recommandons d'installer un écran protecteur avec un espace d'air de 7/8 de pouce.

Les armoires de la cuisine de l'étage sont très âgées. Prévoir une réfection.

PORTES INTÉRIEURES

Aucun commentaire particulier à formuler

ISOLATION ET VENTILATION

Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bain de l'étage.

Nous avons noté que la hotte de cuisinière dans la cuisine du logement de l'étage rejetait son air à l'intérieur. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

Le bâtiment à l'étude est de qualité économique et plusieurs de ses composantes intérieures sont en fin de vie utile et devront être remplacées à court terme. De plus, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Nous sommes donc d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger la vie économique du bâtiment et de le rendre compétitif sur le marché.

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

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

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **347 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 226,80 \$** 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 suscité par cette réparation. La dépréciation physique incurable est mesurée selon le procédé âge/vie de chacune des composantes du bâtiment, selon la table de *Marshall & Swift*.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à **64 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **125 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique et que certaines composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées.

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION (suite)

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs de fondation	37 939 \$	49%	19 166 \$
Charpente	4 064 \$	49%	2 073 \$
Structure de plancher	27 396 \$	49%	13 972 \$
Revêtements de plancher	21 133 \$	79%	4 458 \$
Plafond	9 952 \$	49%	5 076 \$
Finition des murs	0 \$	64%	0 \$
Construction intérieure	75 555 \$	49%	38 533 \$
Plomberie	22 016 \$	49%	11 228 \$
Électricité	19 611 \$	49%	10 002 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	13 018 \$	49%	6 639 \$
Composition des murs extérieurs	75 698 \$	94%	4 344 \$
Composition du toit	19 746 \$	60%	7 817 \$
Annexes et divers (balcon, terrasses, rampes)	21 196 \$	93%	1 514 \$
Total	347 324 \$	64%	124 821 \$
Total (arrondi)	347 000 \$	64%	125 000 \$

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 2149-2025-07-28) préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. Certaines déficiences hypothétiques observées devraient faire l'objet d'expertises plus spécifiques et ne sont pas incluses dans les coûts de rénovation (présence possible de moisissures, présence possible d'amiante, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation à prévoir	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Imperméabilisation et isolation des murs de fondation et pose d'un drain français isolation/drain français	30 000 \$
Réfection du revêtement extérieur	70 000 \$
Remplacement / mise à niveau de quelques fenêtres à guillotine	3 000 \$
Réfection de la toiture des extensions arrière	8 000 \$
Installation de gouttières, de descentes pluviales et d'exutoires	3 000 \$
Remplacement de tous les balcons et escaliers	18 000 \$
Réfection de la cuisine au deuxième étage	20 000 \$
Travaux de plomberie	8 000 \$
Travaux électriques	5 000 \$
Restauration plancher en bois et remplacement de quelques planchers	10 000 \$
Divers (réparation de crépi et fissures, remplacement de la base des poteaux en bois au sous-sol, installation de margelles, pose de solins, pose ventilateur d'extraction salle de bain étage, retrait de plantes grimpantes sur le bâtiment, colmatage de fissures dans l'asphalte du stationnement)	10 000 \$
SOUS-TOTAL	185 000 \$
Contingences (±15 %)	27 750 \$
Sous-total	212 750 \$
Taxes	31 859 \$
TOTAL	244 609 \$
Arrondi à	245 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **245 000 \$** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas l'enlèvement possible de moisissures et d'amiante (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **347 000 \$**, à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basée sur la visite des lieux, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2149-2025-07-28) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **64 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **125 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que quelques composantes sont en fin de vie utile, que certains aménagements intérieurs sont désuets et que plusieurs déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation à **245 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment, le 28 juillet 2025 ;
- Ne pas avoir fondé notre rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ;
- Avoir recherché, au meilleur de nos capacités, les informations contenues dans ce rapport ;
- N'avoir aucun intérêt présent ou futur pour les immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties concernées ;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation ;
- Avoir effectué cette évaluation 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 12^e jour du mois de novembre deux mille vingt-cinq, certifions qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée



2025-11-13

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Salon au rez-de-chaussée (logement 38, Saint-Joachim)

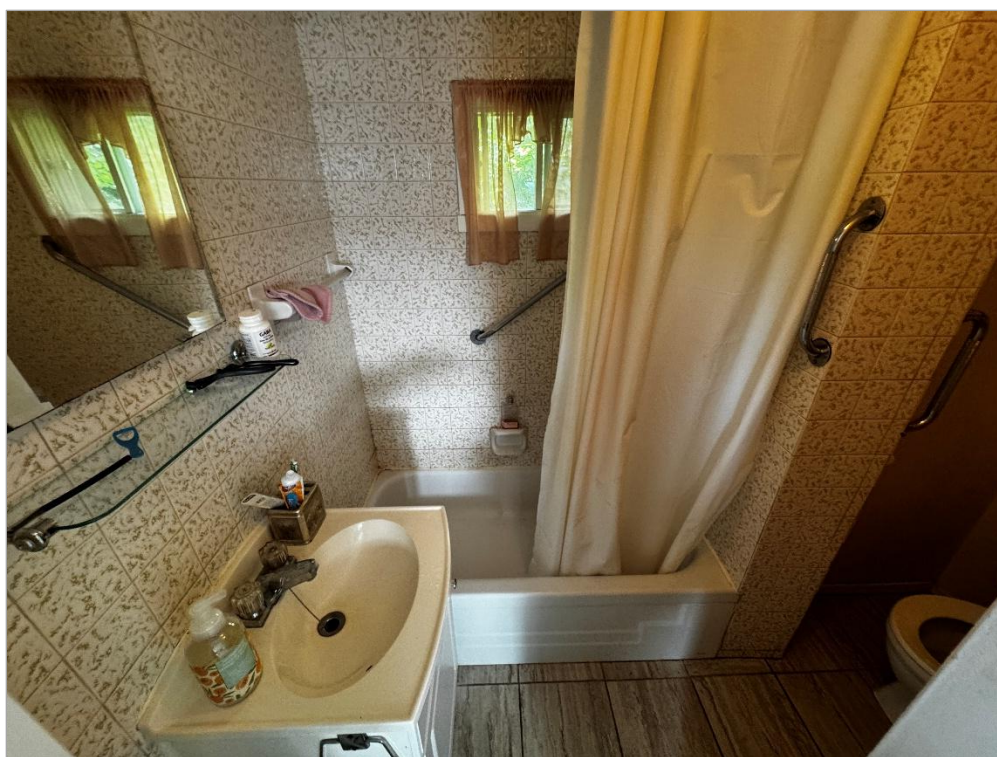


Salle à manger au rez-de-chaussée (logement 38, Saint-Joachim)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine au rez-de-chaussée (logement 38, Saint-Joachim)

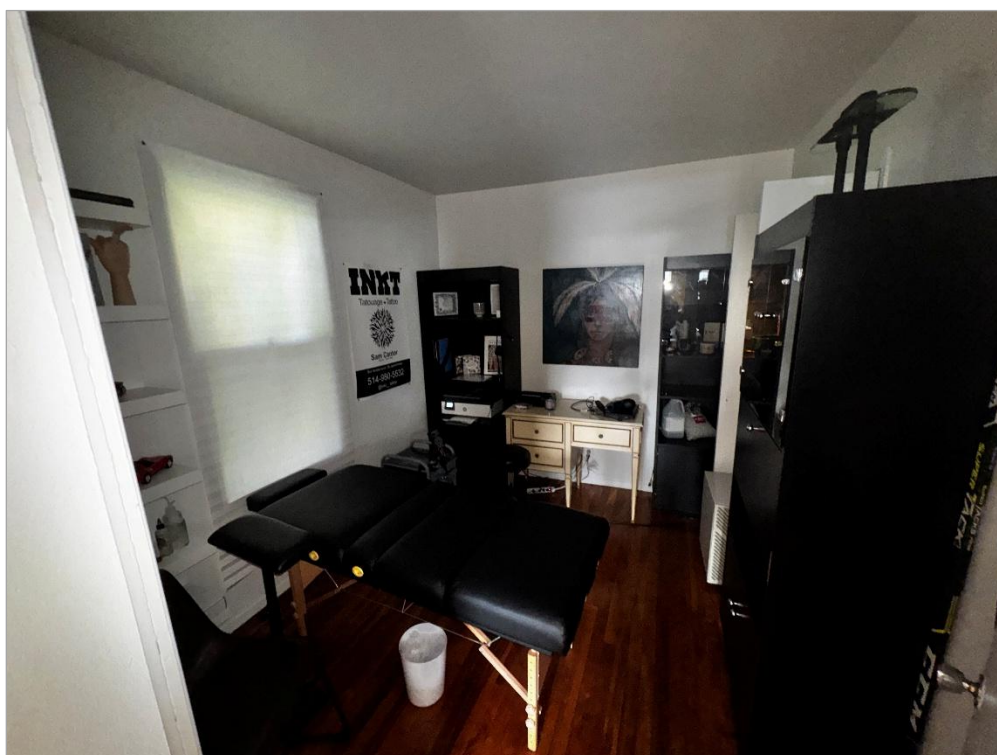


Salle de bain au rez-de-chaussée (logement 38, Saint-Joachim)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Espace buanderie au rez-de-chaussée (logement 38, Saint-Joachim)

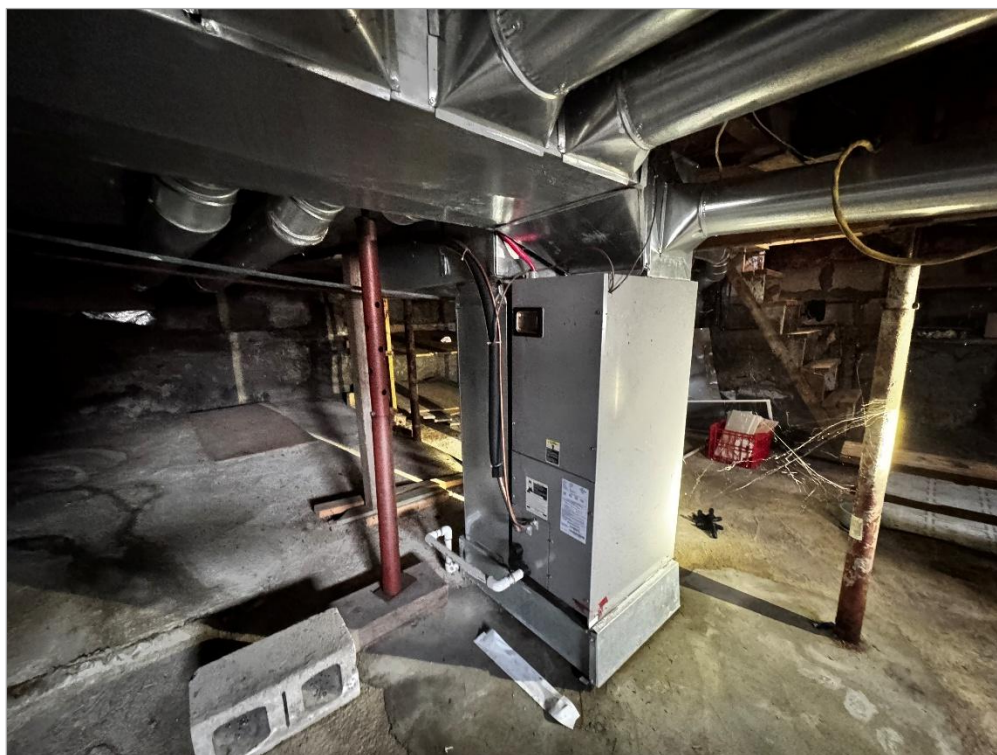


Chambre au rez-de-chaussée (logement 38, Saint-Joachim)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre au rez-de-chaussée (logement 38, Saint-Joachim)



Sous-sol de service (accessible par le logement 38, Saint-Joachim)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol de service (accessible par le logement 38, Saint-Joachim)



Sous-sol de service (accessible par le logement 38, Saint-Joachim)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine/espace dînette au 2^e étage (logement 38A, Saint-Joachim)

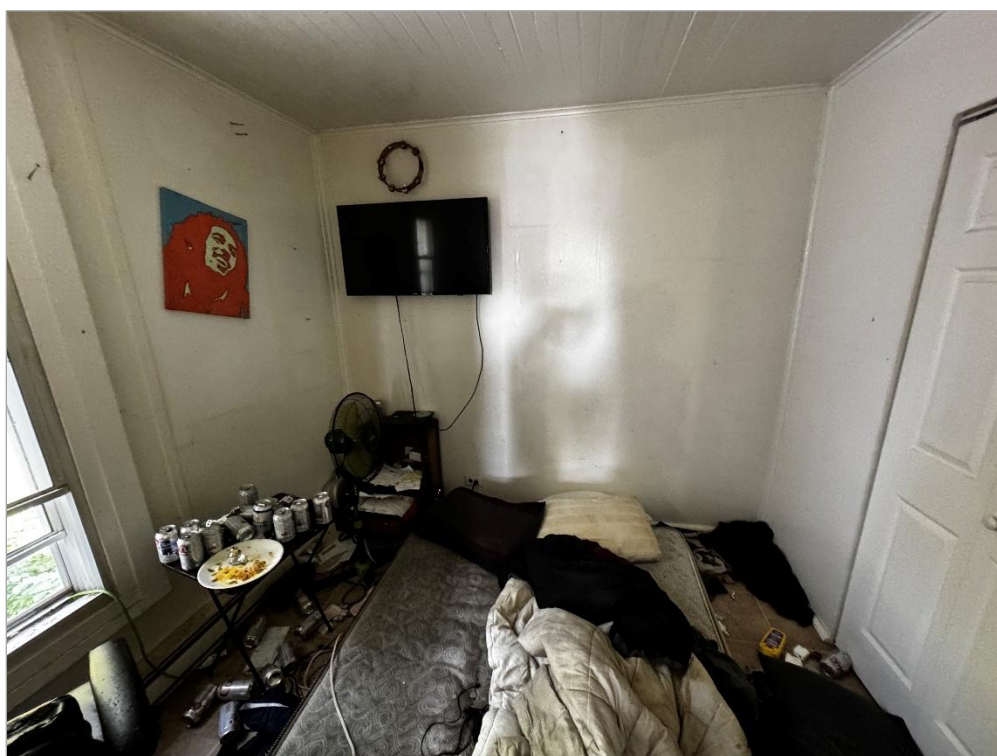


Salon au 2^e étage (logement 38A, Saint-Joachim)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

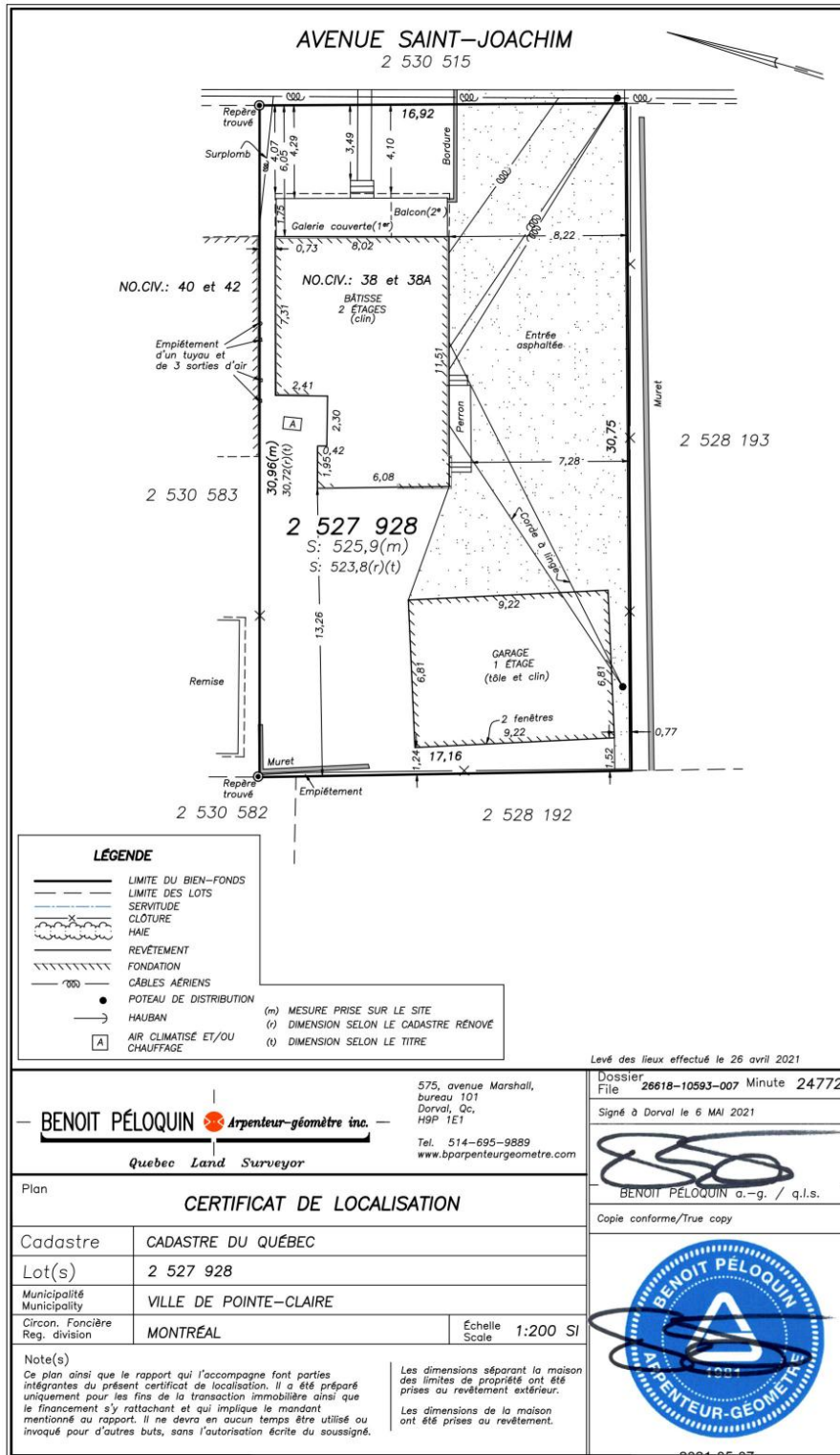


Salle de bain au 2^e étage (logement 38A, Saint-Joachim)



Chambre au 2^e étage (logement 38A, Saint-Joachim)

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