
RAPPORT D'ÉVALUATION

8, avenue Lakeside
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 693268E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Le 14 août 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	8, avenue Lakeside, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	693268E

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 hors-sol. Nous retrouvons également un garage intégré au premier étage, sur l'élévation principale. Un petit espace servant de cave de service est également accessible par le rez-de-chaussée. L'immeuble est construit sur une fondation de type dalle au sol et fut érigé en 1982 selon les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2026-2027-2028) de la Ville de Montréal. La propriété est de qualité économique. La superficie totale hors-sol de l'immeuble, incluant le garage, est de 2 610 pieds carrés. Notons que la maison est actuellement vacante. Quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les déficiences observées. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 11 251 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 25 février 2020 sur JLR solutions foncières au montant de 600 000 \$ (25 231 643).

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 2183-2026-06-10), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	509 000 \$	(± 195,02 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (42 % de dépréciation)	295 000 \$	
Coût de rénovation estimé	46 000 \$	

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

Vincent Ladouceur, É.A.	Alexandre Ladouceur, É.A.	Mélanie Vézina, É.A.	Daniel Ryan, É.A.	Luc Héroux, É.A.
Noémi Létourneau, É.A.	Martin Bisaillon, É.A.	Joëlle Thauvette, É.A.	Nataniel Desjardins, É.A.	Chanelle Morand, É.A.
Marc-Antoine Robidas, É.A.	Dominic Quenneville, É.A.	Vanessa Hardel, É.A.		

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, **le 2 juin 2026**, 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/AL/mem

p. j. Expertise



Signature numérique
de Alexandre
Ladouceur
Date : 2026.08.14
13:43:23 -04'00'

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Vue avant du bâtiment



Vue latérale gauche

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

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

Table des matières

PAGE TITRE	
LETTRE 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.....	12
1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE	12
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ	12
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	13
2 ANALYSE	19
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION	19
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF	19
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	19
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ	21
3 CONCLUSION	22
3.1 CORRÉLATION.....	22
3.2 CERTIFICATION.....	23
Annexes	
Annexe A — Photographies du sujet.....	24
Annexe B — Certificat de localisation.....	33
Annexe C — Qualifications professionnelles.....	34
Tableaux	
Tableau 1 — Coût de remplacement et dépréciation.....	20
Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble	21

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	8, avenue Lakeside, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 252 866 — Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	La propriété à l'étude est une maison détachée de deux étages hors-sol. Nous retrouvons également un garage intégré au premier étage, sur l'élévation principale. Un petit espace servant de cave de service est également accessible par le rez-de-chaussée. L'immeuble est construit sur une fondation de type dalle au sol. On trouve au rez-de-chaussée, une entrée, un garage, un espace buanderie, une salle familiale, une salle de bain et une chambre. Le deuxième étage comprend un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bain ainsi que trois chambres, dont la principale avec salle de bain attenante.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1982 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	44 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 2183-2026-06-10) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux se situe dans la moyenne en rapport à son âge. Notons que la maison est actuellement vacante et que ses composantes intérieures sont de qualité économique. 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 sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché.

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée (incluant garage)	1 282 pieds carrés
	Deuxième étage	1 328 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	11 251 pieds carrés, de forme rectangulaire	
ZONAGE	RA22 Classe A (Habitation résidentielle unifamiliale) Zone assujettie aux règlements PIIA	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, trottoir et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De type muret en tranchée
FONDATIONS	Béton coulé
DALLE AU SOL	Dalle de béton
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois (rez-de-chaussée et deuxième étage)
MURS EXTÉRIEURS	Parement en briques Déclins d'aluminium
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration en vinyle coulissante Porte d'entrée extérieure en aluminium Porte-patio en aluminium Volet en aluminium
COMPOSITION DU TOIT	Toit en pente Structure de bois Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites et fascias en aluminium Gouttières
ÉLECTRICITÉ	Éclairage incandescent, halogène et fluorescent Panneau électrique à disjoncteurs de 200 ampères
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système à air pulsé électrique Humidificateur (non fonctionnel)

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	Cuivre, ABS
	Cabinet d'aisances (3)
	Baignoires-douches encastrées en acrylique (2)
	Vanités de salle de bain en mélamine/bois mou (3)
	Douche rectangulaire (1)
	Lavabo de cuisine double en acier inoxydable (1)
	Réservoir à eau chaude de 40 gallons (1)
	Sortie laveuse-sécheuse (1)
PAROIS ET CLOISONS	Drain de plancher (1)
PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint
	Placage de céramique
FINIS DES PLANCHERS	Béton
	Lattes de bois
	Tuiles de céramique
	Stratifié flottant
	Escalier recouvert de tapis avec rampes en bois sur structure de bois
	Escalier en bois avec rampes en bois sur structure de bois
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint
	Stucco
FINIS DE LA CUISINE	Armoires en mélamine/bois mou
	Comptoirs en mélamine/bois mou
	Hotte de cuisinière
	Lave-vaisselle
	Réfrigérateur
DIVERS	Foyer au bois avec manteau de foyer en brique
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Stationnement en bitume
	Pelouse
	Arbres matures
	Arbustes
	Balcon et escaliers avant en béton
	Balcon arrière en bois

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	8133-19-4318-3-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2024
VALEUR TERRAIN	543 500 \$
VALEUR BÂTIMENT	466 400 \$
VALEUR DE L'IMMEUBLE	1 009 900 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	25 231 643
VENDEUR	Succession Helga Szecsi
ACHETEURS	John Carl Morin ; Teresa Picarazzi
DATE DE VENTE	Le 25 février 2020
PRIX DE VENTE	600 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux, et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2183-2026-06-10) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences aux bâtiments qui ont été constatés. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

- **Fondation et dalle au sol** : Nous avons remarqué la présence de taches d'eau séchées sur la dalle de béton sous l'escalier du sous-sol. Surveiller la situation dans le temps.

Nous avons remarqué que la dalle de la chambre froide semblait saturée d'eau. Installer un couvercle sur le puisard et suivre les recommandations concernant l'examen à la caméra du drain français pour vous assurer qu'il est fonctionnel.

- **Solives de plancher et murs porteurs** : Les planchers nous ont semblé relativement droits sans utiliser d'outils particuliers.

Lors de l'inspection de l'espace cave de service, nous avons remarqué qu'une ossature murale était affectée par l'eau. Procéder à un examen à la caméra du drain français à partir du puisard.

- **Structure de toit** : Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau sur la pente arrière du toit. Surveiller la situation dans le temps par prudence.

- **Revêtement extérieur** : Nous avons remarqué que le bardage d'aluminium était posé trop près des parements de briques situés sous le bardage d'aluminium. Faire corriger la situation.

La maçonnerie de briques est en bon état général. Cependant, une fissure au coin supérieur droit de la porte-fenêtre du rez-de-jardin doit être réparée. Réparer la fissure.

Nous avons noté que certains parements de maçonnerie étaient trop près du sol. Il est recommandé de dégager les parements de maçonnerie d'au moins 6 pouces du sol. Assurez-vous de toujours conserver des pentes positives pour un écoulement adéquat des eaux de surface loin du bâtiment.

- **Solins et scellements** : Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins d'étanchéité avec l'armier sous les fenêtres dans les murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium. Prévoir l'installation de solins en même temps que le remplacement des fenêtres. Porter une attention particulière à l'état du bâti sous les fenêtres lors de leur remplacement. Remplacer toute partie endommagée.

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. Refaire les joints de scellement là où cela est requis.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Portes et fenêtres :** La porte avant semble avoir été remplacée dans le temps alors que le caisson adjacent ne l'a pas été. Cette installation est à haut risque d'infiltration d'eau. Prévoir le remplacement de la porte et du caisson adjacent.

Les fenêtres coulissantes ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir leur remplacement à court terme.

Nous avons remarqué que les portes-fenêtres étaient âgées. Prévoir le remplacement des portes-fenêtres à court terme.

Nous avons remarqué que le coupe-froid sous la porte du garage était très endommagé. Remplacer le coupe-froid pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau.

- **Terrasses et balcons :** Nous avons remarqué que des sections du garde-corps de l'escalier avant étaient pourries. Prévoir des travaux de remplacement des sections endommagées.

Nous avons remarqué que les garde-corps en briques et en béton autour du perron avant bloquaient l'évacuation des eaux de surface. Prévoir davantage d'orifices de drainage pour éviter les rétentions d'eau qui endommagent la maçonnerie et qui peuvent causer la formation de plaques de glace qui peut causer des chutes accidentelles.

Nous avons remarqué que la maçonnerie du pilier arrière au bas de l'escalier avant était endommagée. Rejoindre pour assurer l'intégrité du garde-corps et éviter davantage de dommages par l'eau et la fonte des neiges.

Nous avons remarqué que des lattes du platelage de la terrasse arrière en bois étaient pourries. Remplacer rapidement les lattes pourries pour assurer la sécurité sur la terrasse. De plus, l'ensemble de la terrasse a besoin d'être repeint. Préparer la surface avant de poncer et de repeindre.

Nous avons remarqué quelques faiblesses structurales de la terrasse arrière. La pente négative favorise des écoulements d'eau de surface vers le mur arrière. De plus, il n'y a aucun solin d'étanchéité. Le joint entre le mur arrière et le platelage de la terrasse est scellé, ce qui est insuffisant. Des boulons permettent de fixer la solive de rive de la terrasse au mur arrière. Les boulons sont insuffisants. Prévoir des travaux sur la terrasse arrière.

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

- **Aménagement extérieur :** Nous avons remarqué qu'une corde de bois était adossée au mur latéral gauche. Dégager les murs extérieurs pour éviter que la vermine ne vienne contaminer le bâtiment.

Nous avons remarqué que l'entrée d'asphalte était fissurée. Réparer les fissures et imperméabiliser la surface.

Nous avons constaté que les pentes du sol autour du bâtiment font en sorte que le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison, surtout à l'arrière et sur le mur latéral droit. Évaluer la possibilité de modifier les pentes du terrain et consulter un conseiller en aménagement extérieur au besoin.

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

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Toiture** : Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les bardeaux sont assez récents.

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

Nous avons remarqué que la gouttière arrière fuyait sur un joint. La gouttière a déjà été réparée. Couper la section qui n'est pas étanche pour la remplacer et assurer l'étanchéité.

- **Solins et parapets** : Nous avons remarqué que le solin du mât électrique sur la pente avant se trouvait entièrement sous les bardeaux de la couverture. Demander au couvreur de vérifier ce qu'il en est et d'apporter le correctif approprié pour assurer l'étanchéité à long terme.

- **Plomberie** : La robinetterie de la baignoire du rez-de-jardin et celle de la douche de la salle de bain des maîtres doit être vérifiée. Elle était difficile à manipuler.

Nous avons remarqué que la robinetterie de l'évier de la cuisine était mobile. Fixer adéquatement la robinetterie pour éviter toute tension sur les conduites de plomberie qui pourraient causer des fuites.

Nous avons remarqué que la toilette du rez-de-jardin est instable alors qu'elle est fonctionnelle. Fixer solidement la toilette au plancher en vous assurant que le joint d'étanchéité sous la toilette est étanche.

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. Faire installer des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.

Nous n'avons pas observé de capet antiretour sur les appareils de plomberie du rez-de-jardin. Nous suggérons d'installer des clapets antiretours sur tous les appareils de plomberie du rez-de-jardin pour éviter les refoulements d'égout dommageables.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de couvercle sur le puisard installé dans la chambre froide. Installer un couvercle approprié en matière plastique pour assurer l'étanchéité du puisard.

Nous avons remarqué que la fosse de retenue du garage était vide. Nettoyer la fosse et remettre de l'eau propre.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Électricité** : Nous avons noté une déficience de la fixation du mât électrique de la résidence. Consulter un électricien qualifié pour ajouter des brides de fixation au mât électrique.

Nous avons remarqué la présence de câbles électriques à découvert. Dissimuler les câbles apparents ou les recouvrir d'une gaine protectrice.

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

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer les prises standards situées à l'extérieur par des prises de type détecteur de fuites (DDFT).

Nous avons remarqué dans la salle de bain du rez-de-jardin ainsi que dans la salle de bain de l'étage qu'il n'y avait qu'une prise pour rasoir près du lavabo. Installer une prise de courant avec disjoncteur différentiel de fuites à la terre.

Nous avons remarqué qu'au moins une prise de courant ne fonctionnait pas. Faire vérifier la prise par un électricien compétent pour vous assurer que l'installation est sécuritaire.

- **Chauffage** : Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Faire vérifier et équilibrer le système annuellement pour un rendement adéquat.

Nous avons noté la présence d'un humidificateur rotatif sur le réseau de distribution d'air. Ces appareils sont réputés pour faire fréquemment défaut. Ces appareils ont le défaut de favoriser la corrosion et le développement de moisissure à l'intérieur des conduits de distribution. Noter que le client nous a informés lors de la visite que l'humidificateur n'était plus fonctionnel.

- **Cheminée** : Nous avons remarqué qu'une antenne était fixée à la cheminée. Nous vous recommandons d'enlever l'antenne et de la déplacer sur un mur extérieur ou sur une base indépendante à partir du sol.

- **Plancher** : Nous avons remarqué que les carreaux de céramique du portique d'entrée étaient largement fissurés. Prévoir le remplacement du revêtement de sol dans le portique d'entrée et remplacer les carreaux fissurés dans les salles de bain.

Nous avons remarqué que le parquet de la chambre du rez-de-jardin était déformé du côté gauche. Il est probable que les traces d'infiltration d'eau observées sous l'escalier du sous-sol soient en cause. Suivre les recommandations faites dans la section « Structure ». Remplacer la section du parquet endommagée.

Nous avons remarqué que le parquet de la salle à manger était déformé par des infiltrations d'eau le long de la porte-fenêtre. Suivre les recommandations faites concernant la porte-fenêtre dans la section « Extérieur » du présent rapport.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **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, procéder à un test de qualité de l'air et suivre les recommandations de l'expert.

Notez que le composé à joint de gypses anciens ou de gyplap peut contenir de l'amiante. Il est possible que du gypse contienne de l'amiante. Si vous comptez procéder à des travaux de modification intérieure dans le bâtiment, procédez à un test d'amiante par prudence.

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures étaient couvertes d'un stuc décoratif. Ce revêtement peut contenir de l'amiante. Procéder à un échantillonnage et faire expertiser pour savoir s'il contient de l'amiante.

- **Escalier** : Nous avons noté qu'il n'y a pas de main courante et de garde-corps dans l'escalier qui mène à la chambre froide. Installer une main courante dans l'escalier.

- **Armoires** : Les armoires de cuisine sont probablement d'origine. Elles sont quand même en bon état. Leur remplacement n'est qu'une question de choix personnel.

- **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. Il en est de même pour la porte entre le garage et la salle de fournaise. 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.

Nous avons remarqué que la porte de la chambre avant-centre frottait contre le sol. Ajuster la porte et surveiller la situation.

- **Garage** : Le garage constitue une source potentielle de contamination de l'air par le monoxyde de carbone néfaste pour la santé des occupants. Il faut prévoir la pose d'un avertisseur de monoxyde de carbone.

Afin d'améliorer la qualité de l'air et éliminer le plus possible la quantité de poussière en suspension dans l'air, un aspirateur central doit impérativement rejeter son air à l'extérieur. S'assurer que l'air est rejeté directement à l'extérieur par un conduit scellé.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Isolation et ventilation** : L'isolation de l'entretoit est faible par rapport aux standards et aux coûts actuels de l'énergie. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une couche d'isolant.

Afin de maximiser la ventilation de l'entretoit, les fabricants de ventilateurs surélevés recommandent d'obturer toutes les autres ouvertures de sortie d'air. Nous recommandons donc de sceller les grilles latérales situées dans les pignons afin de forcer l'air à pénétrer par les soffites. Si des glaçons se forment sur les débords de toit, il faudra vérifier l'ensemble des débords de toit pour s'assurer que des déflecteurs sont présents partout.

Certaines salles de bain n'ont pas de ventilateur d'extraction. Prévoir l'installation de ventilateurs avec sortie extérieure pour maîtriser l'humidité dans les salles de bain.

Nous avons remarqué que le ventilateur de la salle de bain principale n'était pas fonctionnel. Prévoir son remplacement pour maîtriser l'humidité dans la salle de bain.

Lors de l'inspection de l'entretoit, nous avons remarqué qu'un conduit d'extraction d'un ventilateur de salle de bain n'était pas isolé. Isoler le conduit pour éviter la formation de condensation dommageable.

La hotte âgée n'était pas fonctionnelle à l'inspection. Prévoir sa réparation ou son remplacement.

Le registre extérieur de la sècheuse n'a pas été fixé au mur. Fixer adéquatement le registre avant de sceller le pourtour.

Le bâtiment à l'étude est de qualité économique. Quelques composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées à court terme. Ensuite, quelques déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées.

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

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

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **509 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 195,02 \$** par pied carré d'aire habitable.

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

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

- Dépréciation physique (curable ou incurable)
- Dépréciation fonctionnelle (curable ou incurable)
- Dépréciation économique

Dépréciation physique curable

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

Dépréciation physique incurable

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

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à **42 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **295 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que quelques composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION (suite)

Tableau — Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs fondation	40 726 \$	41%	24 029 \$
Charpente	6 971 \$	41%	4 113 \$
Structure de plancher	33 716 \$	41%	19 893 \$
Revêtements de plancher	31 432 \$	41%	18 545 \$
Plafond	15 370 \$	45%	8 497 \$
Finition des murs	4 635 \$	41%	2 734 \$
Construction intérieure	120 179 \$	41%	70 905 \$
Plomberie	34 754 \$	41%	20 505 \$
Électricité	27 186 \$	41%	16 040 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	16 342 \$	41%	9 641 \$
Composition des murs extérieurs	110 594 \$	41%	65 251 \$
Composition du toit	23 168 \$	34%	15 185 \$
Divers	17 983 \$	41%	10 610 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	26 195 \$	66%	8 912 \$
Total	509 249 \$	42%	294 859 \$
Total (arrondi)	509 000 \$	42%	295 000 \$

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment, basés sur notre visite, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic de l'immeuble (réf. dossier 2183-2026-06-10) préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. Certaines déficiences hypothétiques observées devraient faire l'objet d'expertises plus spécifiques et ne sont pas incluses dans les coûts de rénovation (décontamination, nettoyage, test d'amiante, etc.).

Tableau 1 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Description des travaux	Coût de rénovation approximatif
Remplacement de toutes les portes et fenêtres	15 000 \$
Mise à niveau du garde-corps et escalier avant et de la terrasse arrière	10 000 \$
Travaux de plomberie généraux/correction d'anomalies (montant forfaitaire)	1 500 \$
Travaux électriques généraux/correction d'anomalies (montant forfaitaire)	1 500 \$
Pose d'un nouveau plancher en céramique dans l'entrée principale et remplacement de tuiles aux salles de bain	2 000 \$
Travaux d'isolation et ventilation généraux/correction d'anomalies (montant forfaitaire)	3 000 \$
Divers (réparation d'une fissure à la brique, solins et contre-solins à installer, joints de scellement, réparation de l'entrée en asphalte, installation d'exutoire aux gouttières, mise à niveau de l'escalier intérieur)	2 000 \$
SOUS-TOTAL	35 000 \$
Contingences (±15 %)	5 250 \$
Sous-total	40 250 \$
Taxes	6 027 \$
TOTAL	46 277 \$
Arrondi à	46 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **46 000 \$** (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 **509 000 \$**, 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 2183-2026-06-10) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à 42 %, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **295 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, 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 **46 000 \$**, 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 2 juin 2026.
- 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 Alexandre Ladouceur, évaluateur agréé, en ce 14^e jour du mois d'août 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.



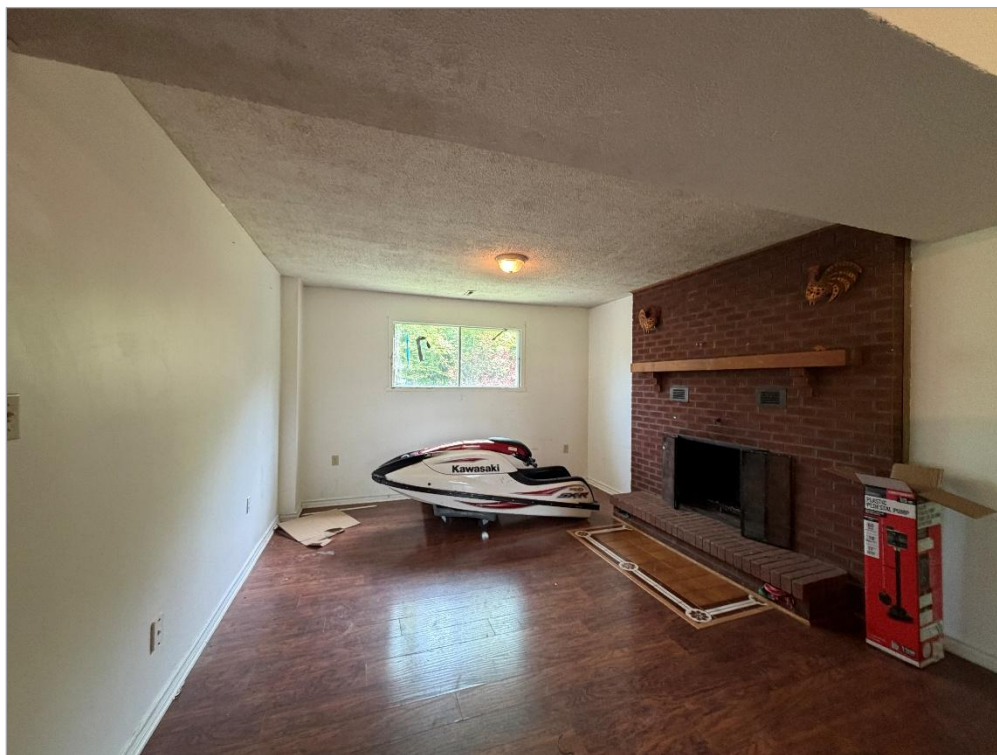
Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée



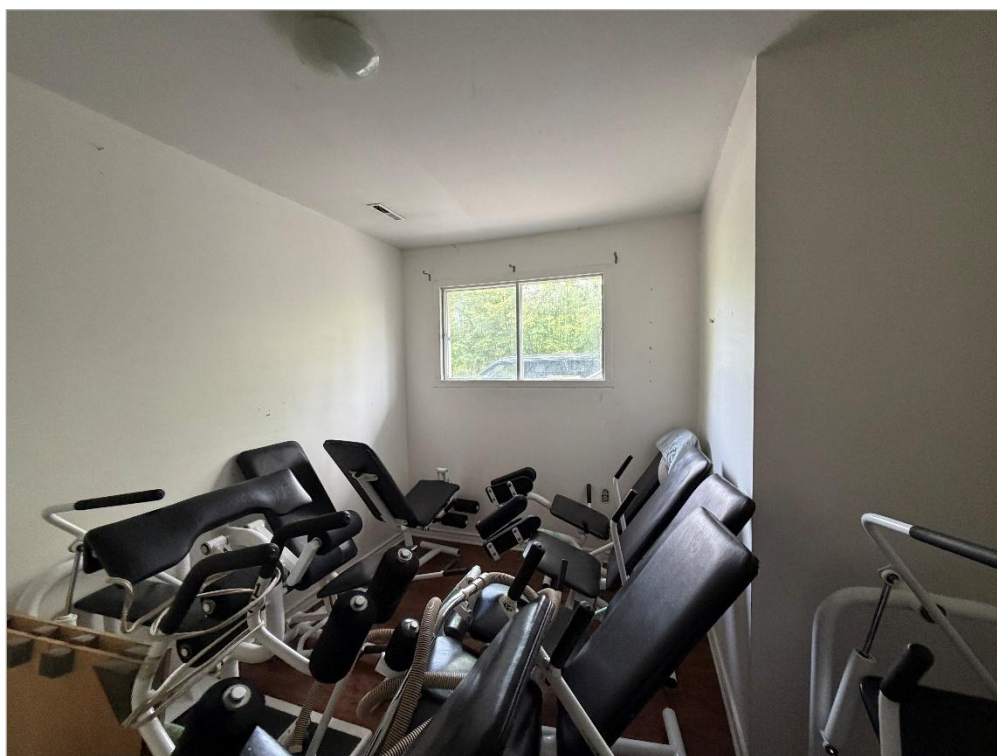
Signature numérique de
Alexandre Ladouceur
Date : 2026.08.14
13:43:41 -04'00'

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

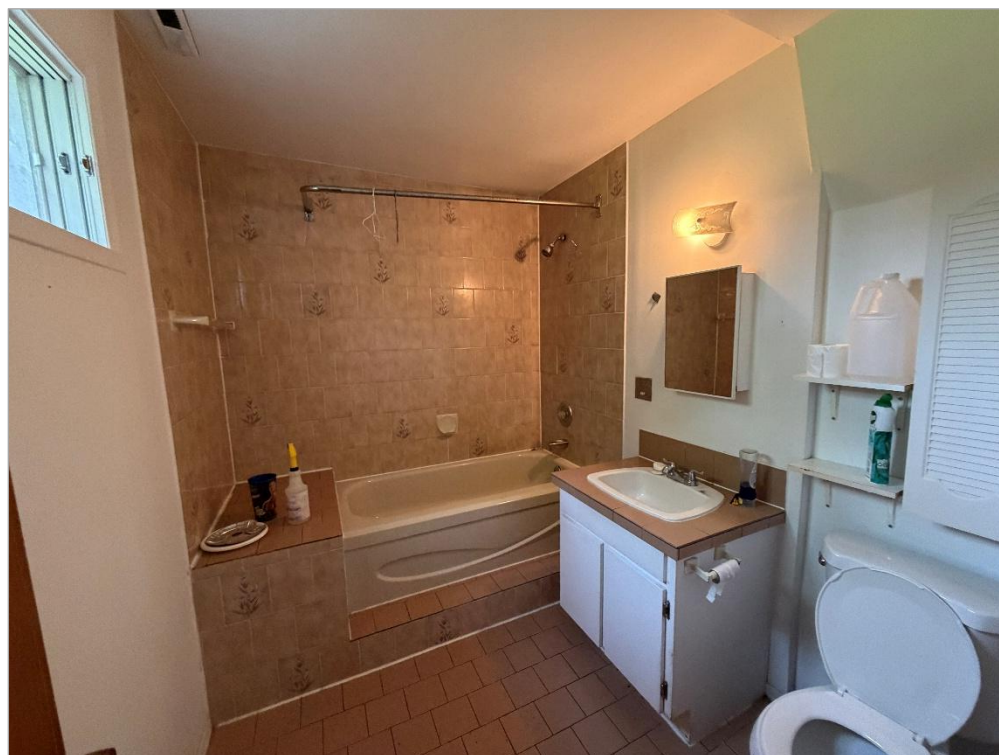


Salle familiale (rez-de-chaussée)



Chambre (rez-de-chaussée)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain (rez-de-chaussée)

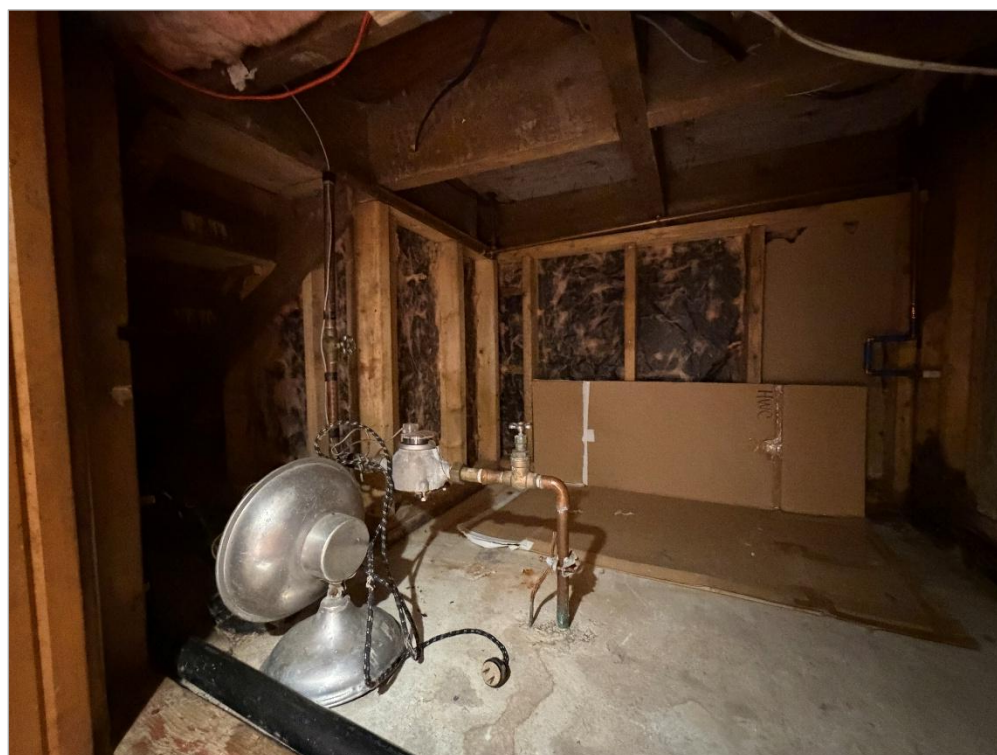


Salle familiale (rez-de-chaussée)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

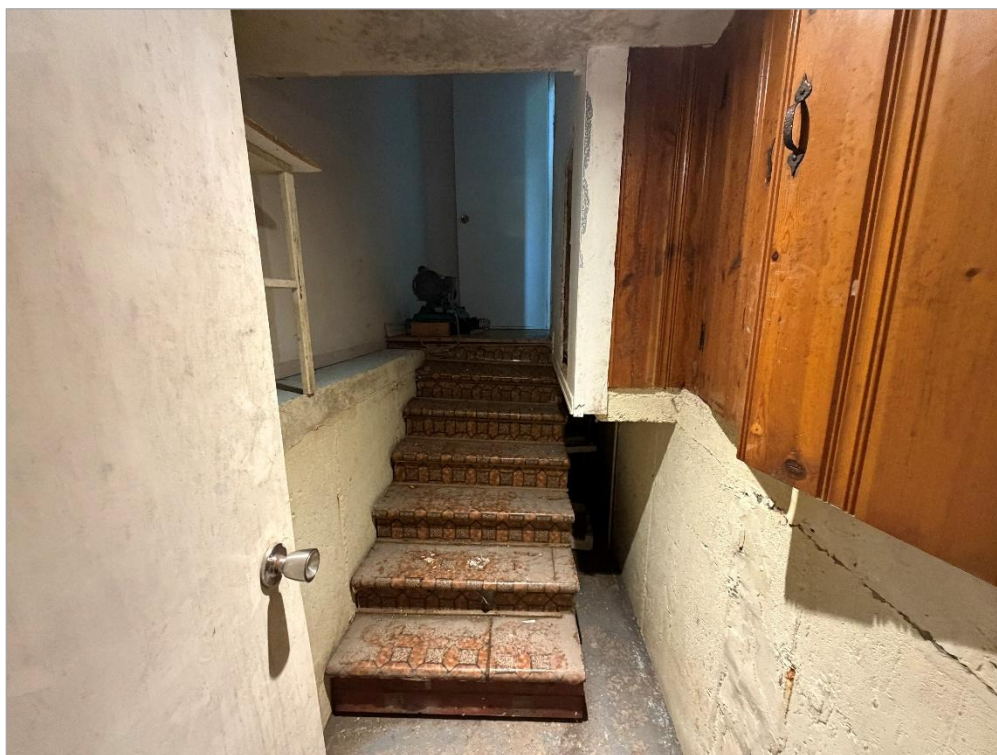


Buanderie et salle mécanique (rez-de-chaussée)

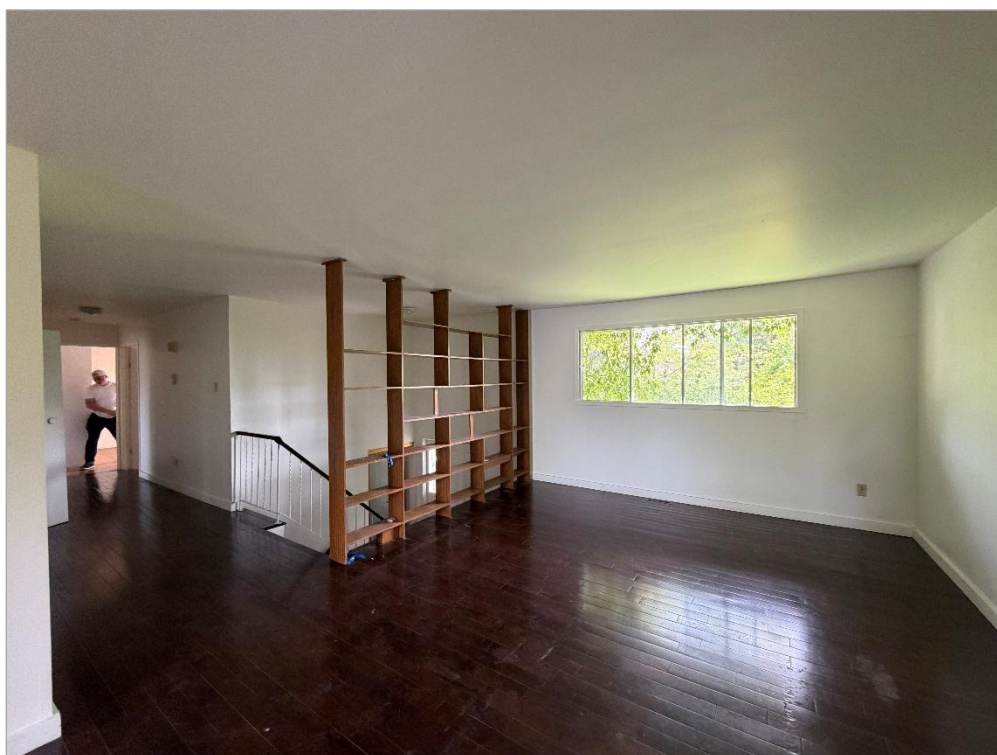


Rangement sous balcon avant

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

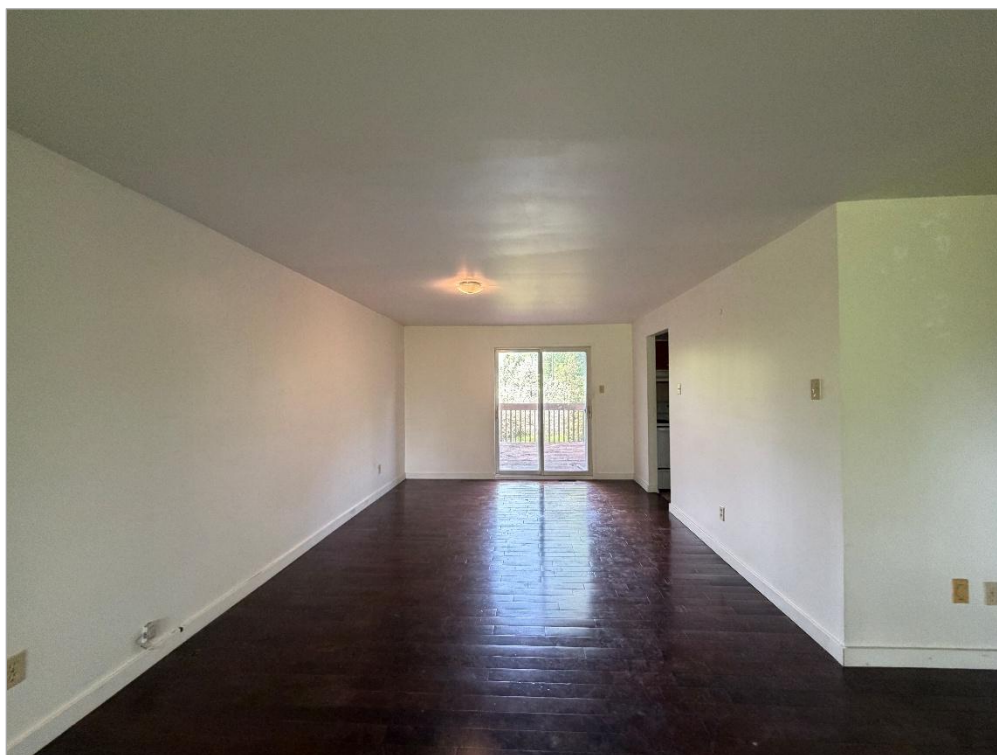


Partie rangement (cave de service)

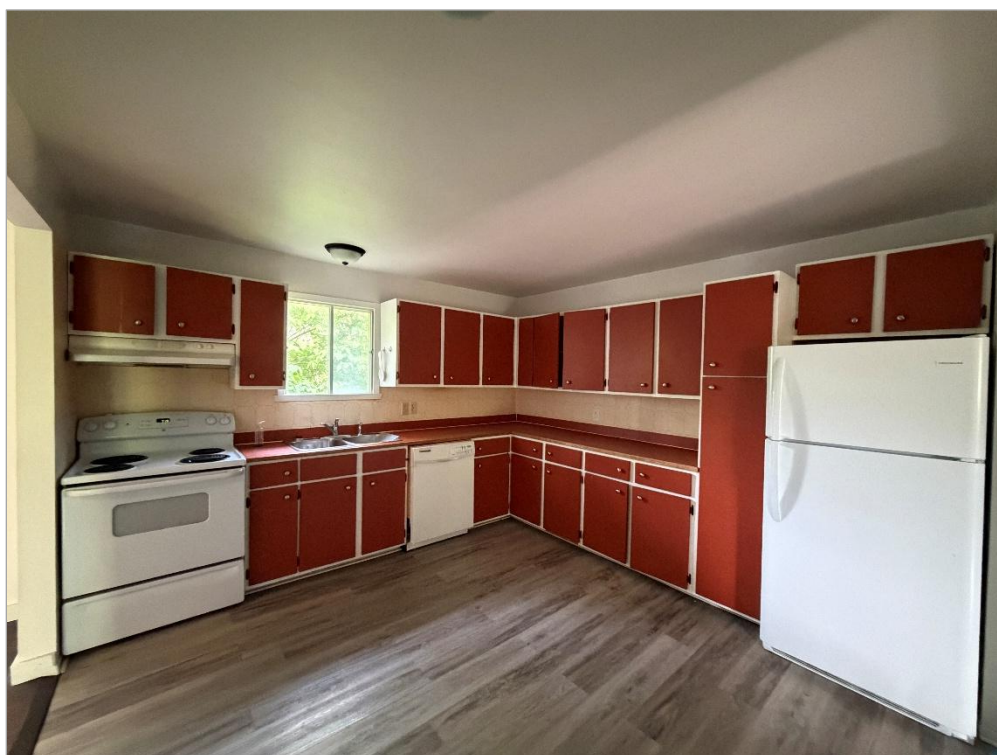


Salon (deuxième étage)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle à manger (deuxième étage)



Cuisine (deuxième étage)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Corridor (deuxième étage)



Salle de bain (deuxième étage)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre (deuxième étage)

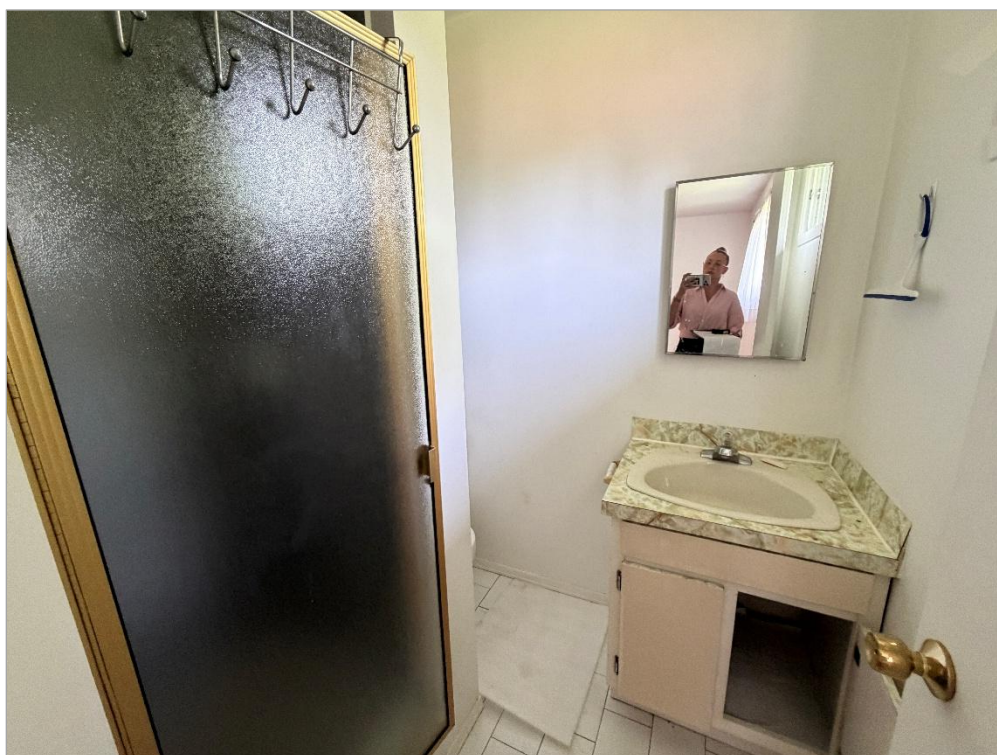


Chambre (deuxième étage)

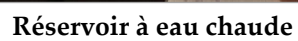
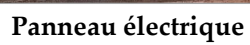
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



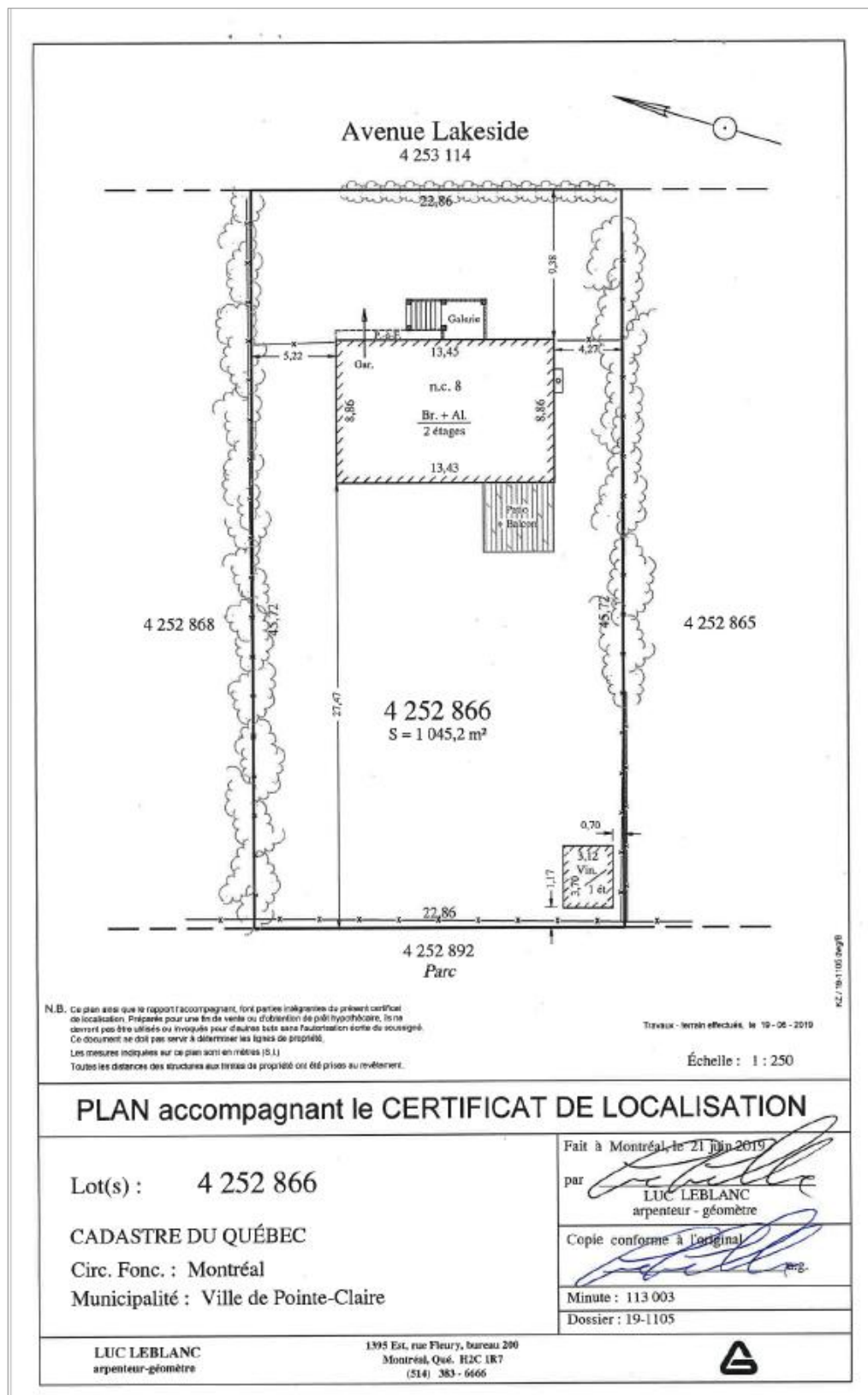
Chambre (deuxième étage)



Salle de bain attenante à la chambre principale (deuxième étage)



Certificat de localisation



Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES D'ALEXANDRE LADOUCEUR

Fiche académique

2020-2022	Université du Québec en Outaouais Certificat en administration
2018-2020	Université du Québec en Outaouais Certificat en gestion et évaluation immobilière
1997-2002	Externat Sacré-Cœur Rosemère Diplôme d'études secondaires obtenu en 2002

Expérience professionnelle

2026 à ce jour	Évaluateur agréé (É.A.), Président pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expropriation, hypothèque, assurance)
2023 à 2026	Évaluateur agréé (É.A.), Vice-Président pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expropriation, hypothèque, assurance)
2020 à 2023	Évaluateur certifié (DAR), Vice-Président pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expropriation, hypothèque, assurance)
2002 à 2019	Technicien en évaluation pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse)

Association professionnelle

- Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
 - Évaluations aux fins de consultation municipale
 - Évaluations aux fins de financement hypothécaire
 - Évaluations aux fins d'assurance
 - Évaluations pour gains en capital
 - Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)

Perfectionnement

- Notions de base et application de la méthode du revenu
- Notions de base et application de la méthode de comparaison
- Notions de base et application de la méthode du coût
- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES D’ALEXANDRE LADOUCEUR (suite)**Expérience spécifique**

- Évaluations et négociations aux fins d’acquisition, de disposition, de gré à gré et d’expropriation
- Évaluations et négociations aux fins de consultation municipale
- Évaluations aux fins de financement hypothécaire
- Évaluations aux fins d’assurance
- Évaluations pour gains en capital
- Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)
- Consultant pour différents projets de construction de développement (lotissement)