
RAPPORT D'ÉVALUATION

141, avenue Queen
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 694914E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Le 1^{er} septembre 2026

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

Objet	Rapport d'évaluation aux fins de démolition portant sur le coût de remplacement à neuf et déprécié ainsi que sur l'estimation des coûts potentiels de rénovation de l'immeuble
Adresse	141, avenue Queen, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	694914E

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 unifamiliale isolée d'un étage, reposant sur un vide sanitaire et supportée majoritairement par une fondation hybride, constituée de pieux de blocs de béton, de pilotis de bois (rondins), de blocs de béton et de béton coulé. Selon les renseignements inscrits au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal (2026-2027-2028), le bâtiment aurait été construit en 1929. Le bâtiment est composé de matériaux de faible qualité. Sa superficie totalise 1 140 pieds carrés d'aire habitable. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de faible qualité, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées sans oublier les nombreuses déficiences observées. La maison réside sur un lot de forme régulière de 9 600 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 6 mai 2026, au prix de 535 000 \$, numéro d'inscription 30282830, 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 expert dans son rapport d'inspection diagnostic, nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf du bâtiment	171 000 \$ (± 150,00 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (81 % de dépréciation)	33 000 \$ (± 28,95 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	205 000 \$

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

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

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

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

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

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

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, **le 4 août 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 : 2026.09.09
12:18:08 -04'00'

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Vue avant du bâtiment



Vue arrière du bâtiment

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

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

Photographies prises le 4 août 2026, par Alexandra Latour, DAR.

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	25
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION	25
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF	25
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION	25
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT ET DE LA DÉPRÉCIATION	26
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	27
3 CONCLUSION	28
3.1 CORRÉLATION.....	28
3.2 CERTIFICATION	29
Annexes	
Annexe A – Photographies du sujet.....	30
Annexe B – Certificat de localisation.....	36
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	37
Tableaux	
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation	26
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble	27

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	141, avenue Queen, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 251 016 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	La propriété à l'étude est une maison unifamiliale isolée d'un étage, reposant sur un vide sanitaire et supportée majoritairement par une fondation hybride, constituée de pieux de blocs de béton, de pilotis de bois (rondins), de blocs de béton et de béton coulé. Le bâtiment est de faible qualité. On trouve une entrée sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger, une cuisine, deux chambres, un espace buanderie et une salle de bain. Le sous-sol fait office de vide sanitaire d'une hauteur de moins d'environ trois pieds.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1929 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	97 ans
ÂGE APPARENT	60 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	5 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic préparé par Monsieur Joffrey Lajoie, inspecteur en bâtiment, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de faible qualité, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées sans oublier les nombreuses déficiences observées. Nous sommes d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger la durée de vie économique de la propriété et de la rendre compétitive sur le marché.

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	1 140 pieds carrés
	Vide sanitaire	1 140 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	La maison réside sur un lot de forme régulière de 9 600 pieds carrés.	
ZONAGE	Ra47/Classe A (unifamilial)	
	Zone assujettie en totalité ou en partie au règlement sur les PIIA	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services fournis par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, trottoirs, bordures et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	En tranchée de type vide sanitaire
FONDATION	Hybride - pieux de blocs de béton, pilotis de bois (rondins), blocs de béton et béton coulé
DALLE AU SOL	Aucune
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclins d'aluminium Parement de briques (cheminée)
PORTES ET FENÊTRES	Porte d'entrée principale en aluminium Porte d'entrée arrière en aluminium Fenestration à guillotine en PVC Fenestration à manivelle et fixe en PVC Fenestration coulissante en aluminium Fenestration en bois (ancienne)
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte sur structure de bois et isolant Soffites et fascias en aluminium
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 150 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent, halogène et fluorescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes électriques
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier Cabinets d'aisances (1) Lavabo en porcelaine sur vanité (1) Vanté de salle de bain en mélamine avec comptoir-lavabo en porcelaine (1) Baignoire-douche en acrylique encastrée (1) Évier simple en acier inoxydable dans la cuisine (1) Réservoir à eau chaude de 40 gallons

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint Stucco
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Marquetterie Stratifié flottant Tuiles vinyliques
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de bois (partiellement retirées) Comptoirs en stratifié Hotte de cuisinière Réfrigérateur Lave-vaisselle
DIVERS	Cadrages intérieurs en bois mou Portes intérieures en bois mou
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres matures Arbustes Trottoir avant en béton Patio arrière en bois avec rampes et escaliers sur structure de bois

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-95-1167-2-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2024
VALEUR DU TERRAIN	435 900 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>44 100 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	480 000 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	30 282 830
VENDEUR	Satu Tolvanen
ACHETEUR	Soraya Barin
DATE DE VENTE	Le 6 mai 2026
PRIX DE VENTE	535 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostique préparé par monsieur Joffrey Lajoie, inspecteur en bâtiment, 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 observé que le crépi de la fondation est endommagé par endroits. Cette condition peut réduire la protection de la fondation contre l'humidité et favoriser la détérioration des matériaux sous-jacents. Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger la situation par une entreprise spécialisée en pose de crépi.

Lors de l'inspection, nous avons observé que la fondation est recouverte de matériaux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, ce qui en limite complètement l'observation. Cette condition pourrait empêcher l'identification d'indices de fissuration, de déformation ou d'autres signes de désordre et pourrait avoir une incidence sur l'évaluation de la stabilité du bâtiment. Compte tenu des limites inhérentes à une inspection visuelle, non intrusive et non exhaustive, il ne permet pas de déterminer la nature ni l'état réel de la fondation. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il procède aux ouvertures nécessaires pour déterminer la nature et l'état de la fondation, car ces éléments pourraient avoir une incidence sur la valeur et l'intégrité du bâtiment.

Nous avons observé que des objets et des matériaux sont appuyés contre certaines sections de la fondation, ce qui en limite l'observation à ces endroits. Seule la portion visible et accessible de la fondation a été inspectée. Cette condition pourrait limiter l'identification de fissures, de déformations ou d'autres indices de désordre. L'inspection visuelle ne permet pas de confirmer la condition complète du mur de fondation lorsque certaines sections sont obstruées. Nous vous recommandons, lorsque les objets auront été retirés, de faire appel à un inspecteur en bâtiment afin qu'il inspecte l'ensemble de la fondation.

SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS

Nous avons observé la présence d'isolant en mousse plastique non protégé sur la solive de rive. Ce type de matériau est combustible et, en cas d'incendie, peut dégager des fumées toxiques. Selon les exigences du Code du bâtiment, ces isolants doivent être protégés par un parement incombustible afin de limiter la propagation du feu et les risques pour la santé des occupants. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général pour installer une protection conforme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS (SUITE)

Nous avons observé des dommages au niveau d'une solive de plancher. Cette condition peut affecter la stabilité de la structure et occasionner des dommages additionnels si elle n'est pas corrigée. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général spécialisé en structure afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé que toutes les colonnes situées dans le vide sanitaire sont mal fixées aux poutres qu'elles supportent. Cette condition peut compromettre la stabilité de la structure qu'elle soutient et entraîner un affaissement ou une déformation de la poutre. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général afin d'apporter les correctifs requis.

Nous avons observé l'absence de contreventement par croix de Saint-André entre les solives du plancher. Cette condition pourrait occasionner une rigidité réduite de la structure du plancher et pourrait entraîner des mouvements ou des déformations perceptibles. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé l'absence de lattes continues entre les solives du plancher au moment de l'inspection. Cette condition pourrait être associée à une rigidité réduite du plancher et pourrait entraîner une déformation de la structure au fil du temps. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé une flexion du plancher sous les pas. Cette condition peut indiquer un affaiblissement des éléments structuraux du plancher. Nous vous recommandons de faire évaluer la situation par un entrepreneur général afin de déterminer l'origine du problème et d'apporter les correctifs requis.

Nous avons observé des indices pouvant indiquer un léger affaissement d'ordre structurel. Comme l'inspection est visuelle et non exhaustive, il ne nous est pas possible d'en déterminer la cause exacte. Cette condition peut représenter un risque pour la stabilité du bâtiment. Nous vous recommandons de faire évaluer la situation par un ingénieur en structure, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, afin de connaître l'origine du mouvement et les correctifs requis.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT DE TOIT

Une perte granulaire a été observée sur le revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte lors de l'inspection. Cette condition pourrait entraîner une diminution de la protection contre les intempéries et pourrait occasionner une détérioration prématurée du revêtement, augmentant le risque d'infiltration d'eau et de dommages aux composantes du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en toiture afin qu'il évalue la situation et qu'il estime le coût des travaux requis.

Nous avons observé une ondulation de la toiture. Cette condition pourrait indiquer une déformation des matériaux, une installation inadéquate ou une défaillance des composantes sous-jacentes, ce qui pourrait compromettre l'étanchéité du revêtement et pourrait entraîner des infiltrations d'eau ainsi que des dommages aux composantes de la structure du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en toiture afin qu'il évalue la situation.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons observé la présence de plusieurs vices sur l'installation du revêtement extérieur. Cette condition pose un risque d'infiltration d'eau et de dommages aux composantes internes de la structure du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en revêtements extérieurs afin de vous procurer un devis des correctifs requis, car le coût des correctifs peut s'avérer onéreux.

Plusieurs briques de la cheminée sur la façade latérale droite sont cassées, endommagées ou manquaient.

SOLINS ET SCELLEMENTS

Nous avons observé que le scellant est endommagé à l'ensemble des ouvertures. Cette condition peut permettre des infiltrations d'eau et entraîner des dommages aux composantes sous-jacentes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur certifié spécialisé en calfeutrage extérieur afin d'évaluer la condition et d'apporter les correctifs requis.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES ET FENÊTRES

Nous avons observé que plusieurs fenêtres présentent des signes de vieillissement. Cette condition peut réduire leur performance, favoriser les infiltrations d'air et d'eau ainsi que des intrusions, et entraîner une diminution de l'efficacité énergétique du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en installation de portes et fenêtres afin d'évaluer la situation et de prévoir le remplacement des fenêtres.

Nous avons observé qu'un thermos de fenêtre est descellé. Cette condition entraîne une perte d'efficacité énergétique pouvant affecter le confort des occupants et l'apparence de la fenêtre. Nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste de portes et fenêtres afin d'évaluer la situation et d'apporter les correctifs requis.

TERRASSES AVANT/ARRIÈRE

Nous avons observé que le trottoir donnant accès au bâtiment était affaissé et fissuré. Cette condition peut présenter un risque pour la sécurité des utilisateurs et se dégrader davantage avec les cycles de gel et de dégel. Nous vous recommandons de faire vérifier et corriger la situation par un entrepreneur spécialisé en aménagement extérieur.

Nous avons observé que les composantes de la terrasse étaient détériorées. Cette condition peut réduire la solidité de la structure, et sa dégradation peut être accélérée par les cycles de gel et de dégel. Elle peut également favoriser la présence d'insectes nuisibles. Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger la situation par un entrepreneur spécialisé en menuiserie extérieure.

Nous avons observé plusieurs déficiences et des composantes détériorées sur la terrasse. Cette condition compromet la stabilité et la sécurité de la structure, peut également endommager le bâtiment auquel elle est reliée et peut aussi affecter la sécurité des occupants. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général afin de vous procurer un devis pour les correctifs requis.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES

Nous avons observé que les fascias sont partiellement observables en raison de la présence de gouttières installées le long du bâtiment. Cette condition limite l'évaluation complète de l'état des fascias, notamment quant à la présence possible de détériorations, de dégradations des matériaux ou de désordres non apparents derrière les éléments obstruants. Seules les sections visibles ont pu être inspectées. Si des signes de détérioration devaient apparaître ultérieurement, nous vous recommandons de faire appel aux spécialistes appropriés pour en évaluer la condition et déterminer les interventions requises.

Nous avons observé que le fascia est endommagé à certains endroits. Cette condition peut permettre l'intrusion d'insectes ou de rongeurs à l'intérieur de l'entretoit, ce qui peut entraîner des dommages aux matériaux et compromettre la durabilité de certaines composantes du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en revêtements extérieurs afin d'évaluer la condition et d'apporter les correctifs.

Nous avons observé que les joints verticaux entre les sections de fascia ne sont pas scellés adéquatement. Cette condition peut permettre des infiltrations d'eau et entraîner une détérioration des matériaux sous-jacents. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en revêtements extérieurs afin d'évaluer la condition et d'apporter les correctifs.

Aucune sortie de ventilation dédiée à la sècheuse n'a été observée lors de l'inspection. Cette condition pourrait occasionner une évacuation inadéquate de l'air chaud et humide et pourrait entraîner une accumulation d'humidité dans le bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il fournisse un devis des travaux requis pour son installation, afin de prévoir le budget des correctifs.

Aucune sortie de ventilation dédiée à la salle de bain n'est présente à l'extérieur du bâtiment. Cette condition peut nuire à l'évacuation adéquate de l'air humide et occasionner des dommages aux composantes du bâtiment. Nous vous recommandons de prévoir l'installation d'une sortie extérieure adéquate lors de la mise en place ou de la modification du système de ventilation de la salle de bain.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

GOUTTIÈRES

Nous avons observé que les descentes pluviales de gouttières se déversent à proximité du bâtiment. Nous avons également observé que le bâtiment est construit sur pilotis et que le vide sous celui-ci est ceinturé par une jupe de fermeture non ventilée. Cette condition peut favoriser une accumulation d'humidité sous le bâtiment et occasionner une détérioration des composantes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en aménagement paysager afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé que la gestion de l'eau provenant de la toiture et des gouttières est inadéquate. Cette condition peut favoriser le ruissellement de l'eau sur les composantes du bâtiment, augmenter la quantité d'eau aux abords de la fondation et occasionner des dommages. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en installation de gouttières afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis dès la prise de possession. Selon les correctifs à réaliser, les services d'un entrepreneur spécialisé en aménagement paysager pourraient également être requis.

Nous avons observé qu'au moins une gouttière se déverse dans une autre gouttière. Cette configuration pourrait occasionner des débordements lors de précipitations et pourrait entraîner une accumulation d'eau au pourtour du bâtiment. Si des débordements sont observés, nous vous recommandons de faire installer une descente par gouttière par un entrepreneur spécialisé en revêtements extérieurs.

Nous avons observé que les gouttières nécessitent un entretien. La présence de débris nuit au libre écoulement de l'eau. Cette condition peut occasionner des débordements et des éclaboussures sur les revêtements extérieurs, ainsi qu'un apport d'eau excessif aux abords du bâtiment, ce qui peut entraîner des dommages aux composantes adjacentes. Nous vous recommandons de faire appel à un paysagiste ou à un entrepreneur spécialisé afin d'effectuer un entretien périodique des gouttières.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

GOUTTIÈRES (SUITE)

Nous avons observé que la gouttière est instable. Cette condition peut nuire à la collecte et à l'évacuation adéquates des eaux de pluie, favoriser des débordements ou des accumulations d'eau à proximité du bâtiment et entraîner des dommages aux composantes adjacentes, notamment par des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment ainsi qu'une détérioration des revêtements extérieurs. Une fixation inadéquate peut également augmenter le risque de détachement de la gouttière. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en installation de gouttières afin d'évaluer la condition et d'apporter les correctifs requis.

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons observé qu'à certains endroits, les pentes du terrain étaient inadéquates et permettaient à l'eau de s'accumuler près des fondations, augmentant ainsi le risque d'infiltration. Cette condition peut affecter la durabilité des composantes du bâtiment. Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger la situation par un entrepreneur spécialisé en terrassement.

Nous avons observé que certains végétaux sont en contact avec le bâtiment. Cette condition pourrait favoriser une accumulation d'humidité et pourrait entraîner une détérioration de certaines composantes, notamment le revêtement extérieur et les fondations. Leur proximité pourrait également favoriser la migration d'insectes ou d'animaux indésirables vers le bâtiment. Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger la situation par un entrepreneur spécialisé en arboriculture.

Nous avons observé de la végétation en contact avec les câbles électriques. Cette condition peut endommager les conducteurs et représenter un risque pour la sécurité. Nous vous recommandons de faire dégager la végétation par un entrepreneur spécialisé en arboriculture.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE

Nous avons observé la présence de robinets d'arrêt à vanne de type ancien sur le réseau de plomberie d'eau potable du bâtiment. Ce type de robinet peut être plus susceptible de bris ou de fuite avec le temps, notamment lors de sa manipulation. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en plomberie afin d'évaluer la condition et d'apporter les correctifs.

Certains regards de nettoyage sont absents sur le réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment. Cette condition peut compliquer l'entretien, le dégagement ou l'inspection du réseau en cas d'obstruction ou de refoulement. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en plomberie afin d'évaluer la situation et d'apporter les correctifs requis. La tuyauterie est en fonte en mauvais état avec des joints fissurés et secs.

Le chauffe-eau observé est vieillissant. Nous vous recommandons de vérifier les exigences de votre assureur habitation concernant sa durée de vie et de prévoir son remplacement. Un chauffe-eau âgé est plus susceptible de causer des bris ou des fuites.

Nous n'avons pas observé d'avaloir de sol à proximité du chauffe-eau. Cette condition pourrait occasionner une mauvaise gestion des eaux en cas de fuite et pourrait entraîner des dommages aux composantes environnantes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en plomberie afin qu'il évalue la situation et qu'il détermine la possibilité ou la nécessité d'apporter des correctifs. Il est également recommandé de valider cette condition auprès de votre assureur habitation et de suivre ses recommandations.

La présence d'un drain de plancher à proximité du chauffe-eau n'a pu être confirmée lors de l'inspection. Cette limitation empêche d'évaluer la capacité de drainage en cas de fuite ou de défaillance du chauffe-eau. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en plomberie afin d'évaluer cette condition et d'apporter les correctifs requis.

Nous avons observé la présence de robinets d'arrêt à vanne plus âgés sur l'arrivée d'eau de la laveuse à linge. Ce type de robinet est plus susceptible de bris ou de fuite avec le temps, particulièrement lorsqu'il n'a pas été actionné depuis une longue période. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en plomberie afin d'évaluer la condition et de procéder au remplacement requis.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE (SUITE)

Aucune prise de courant destinée à la sècheuse n'est présente. Si l'installation d'une sècheuse est nécessaire pour vous, il est recommandé de faire appel à un maître électricien afin de procéder à l'installation requise. Il est également recommandé de prévoir un budget pour ces travaux.

Le robinet destiné à un boyau d'arrosage traversant un mur extérieur n'est pas de type antigel. Nous avons toutefois observé la présence d'une valve de fermeture à l'intérieur du bâtiment. La protection contre le gel repose donc sur cette méthode, dont l'efficacité dépend notamment de son utilisation adéquate et de la purge complète du robinet. Cette condition peut augmenter le risque de gel et de bris de la conduite si la procédure n'est pas correctement appliquée. Une évaluation par un entrepreneur spécialisé en plomberie est recommandée afin de confirmer la méthode de protection contre le gel et d'apporter les correctifs requis, au besoin.

ÉLECTRICITÉ

La mise à la terre de l'installation électrique n'est pas observable. En raison de cette limitation, il nous est impossible de confirmer la présence ou l'état de la mise à la terre. Selon les exigences du distributeur d'électricité, la mise à la terre est requise à des fins de sécurité. Nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin de vérifier la situation et d'apporter les correctifs requis au besoin.

Nous avons observé la présence de câbles électriques en aluminium dans le bâtiment. Cette condition peut être associée à des risques accrus de surchauffe ou de dégradation des connexions lorsque les raccordements, dispositifs ou méthodes d'installation ne sont pas adaptés ou ne sont pas maintenus adéquatement. Nous vous recommandons de communiquer avec votre assureur afin d'obtenir une confirmation de votre assurabilité, puisque certaines conditions peuvent être imposées ou l'assurance refusée. Dans tous les cas, nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin d'obtenir un devis des travaux correctifs ou de l'entretien nécessaire, puisque les travaux peuvent entraîner des coûts importants.

Nous avons observé que les espaces disponibles dans le panneau électrique sont limités et que l'identification des disjoncteurs est à corriger. Nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin d'évaluer la situation et d'obtenir un devis.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ (SUITE)

Nous avons observé la présence d'un panneau électrique vieillissant. Nous vous recommandons de vérifier votre assurabilité auprès de votre assureur habitation, puisque certaines conditions peuvent être imposées ou l'assurance refusée. Nous vous recommandons également de faire appel à un maître électricien afin d'évaluer la situation et d'obtenir un devis des correctifs ou de l'entretien requis.

Nous avons observé que certaines prises électriques ne sont pas raccordées à une mise à la terre. Cette condition peut augmenter les risques d'électrisation pour les occupants et réduire la protection des appareils branchés. Nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin d'évaluer la situation et d'apporter les correctifs requis.

CHAUFFAGE

Aucun commentaire particulier à formuler.

CHEMINÉE

Nous avons observé que la cheminée est condamnée, notamment par la présence d'une obturation visible du conduit. Cette condition pourrait être associée à une mise hors service du système et pourrait entraîner des limitations quant à son utilisation future sans intervention appropriée. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en foyers et cheminées afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis, le cas échéant.

PLANCHERS, MURS ET PLAFONDS

Nous avons observé que le sol sous le bâtiment est humide. Cette condition peut favoriser une accumulation d'humidité sous le bâtiment, occasionner une détérioration des composantes et contribuer au développement de moisissures ou de croissance fongique. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en terrassement afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis. Les matériaux endommagés devraient être retirés et remplacés, le cas échéant.

Lors de l'inspection, une membrane est présente au sol du vide sanitaire, limitant l'observation de la surface sous-jacente. Cette condition pourrait empêcher l'identification de certains indices de désordre ou d'humidité. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il retire la membrane et qu'il procède à une inspection complète si des signes de désordre sont observés, le cas échéant.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLANCHERS, MURS ET PLAFONDS (SUITE) Nous avons observé des indices compatibles avec la présence de moisissures, sur le plancher du vide sanitaire. Conformément aux limites du mandat d'inspection, aucune analyse ou confirmation de contamination n'a été réalisée. Nous vous recommandons de faire appel à un professionnel qualifié en expertise et décontamination de moisissures pour déterminer la source du problème, l'ampleur de la condition et les correctifs requis, car cette condition peut nécessiter des correctifs onéreux. Cette condition peut entraîner des travaux correctifs coûteux et représente un risque pour la santé des occupants si elle n'est pas prise en charge.

Nous avons observé des dommages sur les revêtements de finition intérieurs du bâtiment. Cette condition est de nature esthétique et n'affecte pas la fonctionnalité des composantes observées. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin d'évaluer la situation, d'apporter les correctifs requis dès la prise de possession et de prévoir le budget nécessaire.

Nous avons observé que le revêtement de sol est endommagé à plusieurs endroits. Cette condition peut affecter l'aspect visuel de cette composante. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en installation de revêtements de sol afin d'obtenir un devis des correctifs requis.

CUISINE ET SALLE DE BAIN

La cuisine et la salle de bain sont d'origine et en faible état. Prévoir des travaux de réfection dans la salle de bain et dans la cuisine.

Aucun ventilateur extracteur n'a été observé dans la salle de bain lors de l'inspection. Cette condition pourrait occasionner une accumulation de condensation et pourrait entraîner des indices compatibles avec la présence de moisissures, une détérioration des composantes adjacentes ou une diminution de la qualité de l'air intérieur. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur certifié spécialisé en ventilation afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

ISOLATION ET VENTILATION

Nous avons observé la présence d'isolants en mousse plastique non protégés sur les murs du vide sanitaire. Ce type de matériau est combustible et, en cas d'incendie, peut dégager des fumées toxiques. Selon les exigences du Code du bâtiment, ces isolants doivent être protégés par un parement incombustible, afin de limiter la propagation du feu et les risques pour la santé des occupants. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général pour installer une protection conforme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

Lors de l'inspection, il n'a pas été possible d'accéder au vide sous toit en raison de l'absence d'un moyen d'accès sécuritaire, ce qui a limité l'observation de ses composantes. Dans l'éventualité où des signes de désordre sont observés, qu'un doute raisonnable subsiste quant à l'état du toit plat ou que l'espace permettrait une circulation sécuritaire, nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin d'évaluer la possibilité d'aménager un accès permettant une inspection adéquate.

Lors de l'inspection, il n'a pas été possible d'identifier la nature du pare-vapeur par air. Cette condition pourrait être associée à une migration d'air chaud et humide vers le vide sous-toit et pourrait entraîner des dommages aux composantes adjacentes. Si des signes de désordre surviennent, nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

AUTRES

Aucun avertisseur de fumée n'a été observé lors de l'inspection. Cette condition pose un risque pour la santé et la sécurité des occupants en cas d'incendie. Nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin de procéder à l'installation des avertisseurs de fumée requis et de vous assurer que cette situation soit corrigée avant la prise de possession.

Lors de l'inspection, nous avons observé la présence de taches et de cernes présentant un aspect compatible avec des indices de présence de moisissures. La nature exacte de ces traces ne peut toutefois être confirmée dans le cadre d'une inspection visuelle, non intrusive et non exhaustive. Cette condition pourrait être associée à une accumulation d'humidité antérieure ou présente et est susceptible d'entraîner une détérioration des matériaux affectés. Nous vous recommandons de faire appel à un expert-conseil en environnement afin qu'il évalue la situation et qu'il détermine les interventions appropriées.

Le bâtiment à l'étude est de faible qualité. 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 **171 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 150,00 \$** 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 81 %, ce qui représente un pourcentage pondéré des différentes composantes physiques. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **33 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de faible qualité, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées.

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT ET DE LA DÉPRÉCIATION

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	13 344 \$	97%	359 \$
Charpente	2 631 \$	69%	816 \$
Structure de plancher	10 979 \$	100%	0 \$
Revêtement de plancher	12 067 \$	69%	3 741 \$
Plafond	5 807 \$	69%	1 800 \$
Finition des murs	1 616 \$	69%	501 \$
Construction intérieure	42 035 \$	69%	13 031 \$
Plomberie	9 396 \$	69%	2 913 \$
Électricité	6 302 \$	69%	1 954 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	4 649 \$	69%	1 441 \$
Composition des murs extérieurs	40 252 \$	97%	1 366 \$
Composition du toit	14 059 \$	69%	4 358 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	7 391 \$	93%	520 \$
Total	170 528 \$	81%	32 800 \$
Total (arrondi)	171 000 \$	81%	33 000 \$

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 préparé par Monsieur Joffrey Lajoie, inspecteur en bâtiment. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. De plus, 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, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Travaux correctifs à la fondation et pose d'un drain français	30 000 \$
Travaux correctifs aux planchers structuraux	12 000 \$
Remplacement du revêtement extérieur	40 000 \$
Remplacement de la fenestration	10 000 \$
Réfection du trottoir avant et du balcon de bois arrière (incluant rampes)	5 000 \$
Gouttières, exutoires et solins	3 000 \$
Travaux de plomberie	3 000 \$
Vérification et mise à niveau de l'ensemble de l'installation électrique	5 000 \$
Remplacement de tous les revêtements de planchers	12 000 \$
Réfection de la cuisine	15 000 \$
Rénovation de la salle de bain	10 000 \$
Remplacement et peinture de plusieurs cloisons et plafonds	5 000 \$
Divers (solins, joints de scellement, mise niveau des fascias, installation ventilation sècheuse et salle de bain, correction pente de terrain, retrait végétaux, installation avertisseurs de fumée)	5 000 \$
SOUS-TOTAL	155 000 \$
Contingences (±15 %)	23 250 \$
Sous-total	178 250 \$
Taxes	26 693 \$
TOTAL	204 943 \$
TOTAL ARRONDI	205 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **205 000 \$** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas l'enlèvement possible de moisissures (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **171 000 \$**, 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 préparé par monsieur Joffrey Lajoie, inspecteur en bâtiment, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **81 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ce pourcentage nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **33 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de faible qualité, que certaines composantes sont en fin de vie utile, que les 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 **205 000 \$**, 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 4 août 2026 ;
- 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 Alexandre Ladouceur, évaluateur agréé, en ce 1^{er} jour du mois de septembre 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



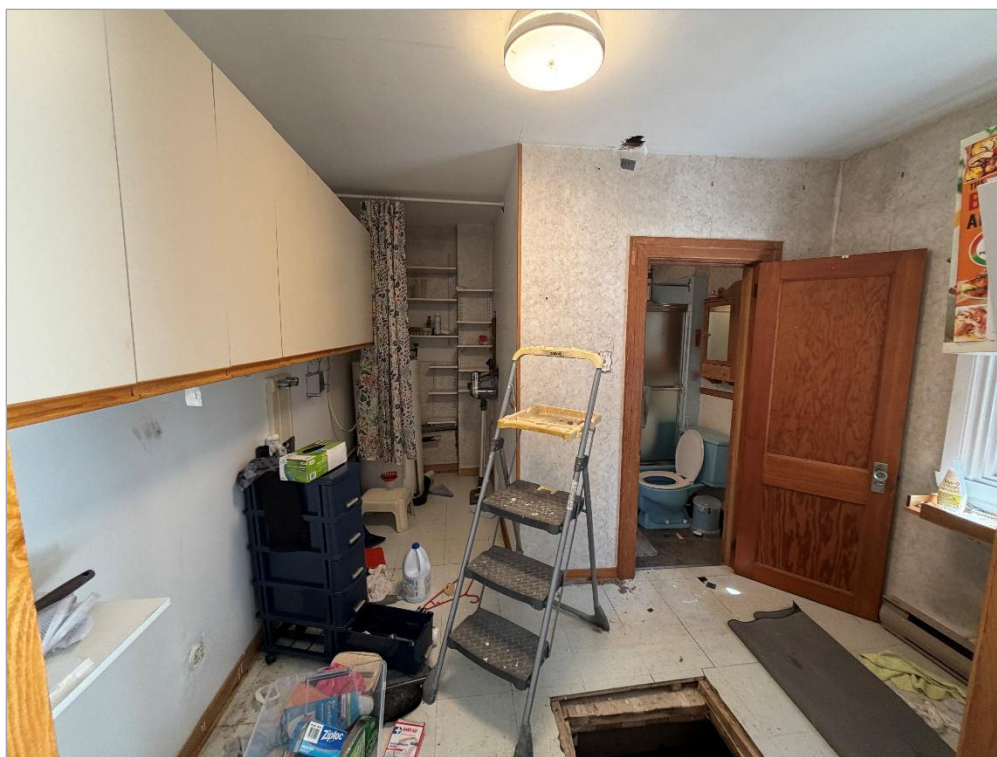
Signature numérique
de Alexandre
Ladouceur
Date : 2026.09.09
12:18:19 -04'00'

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Cuisine



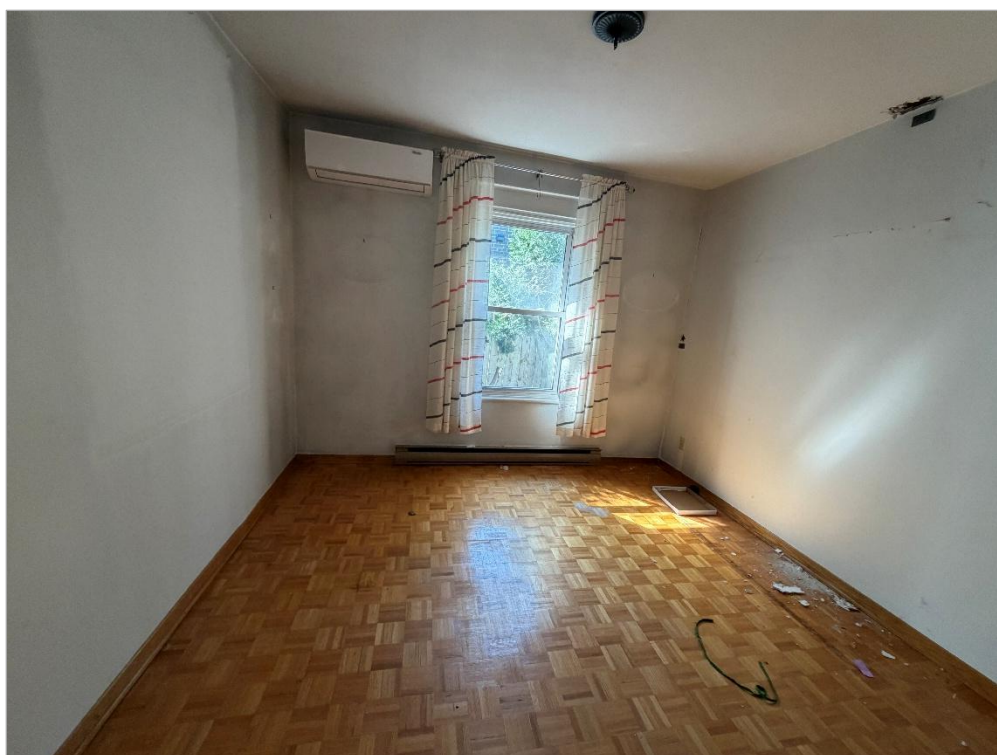
Espace buanderie

Photographies prises le 4 août 2026, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain



Salle à manger

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

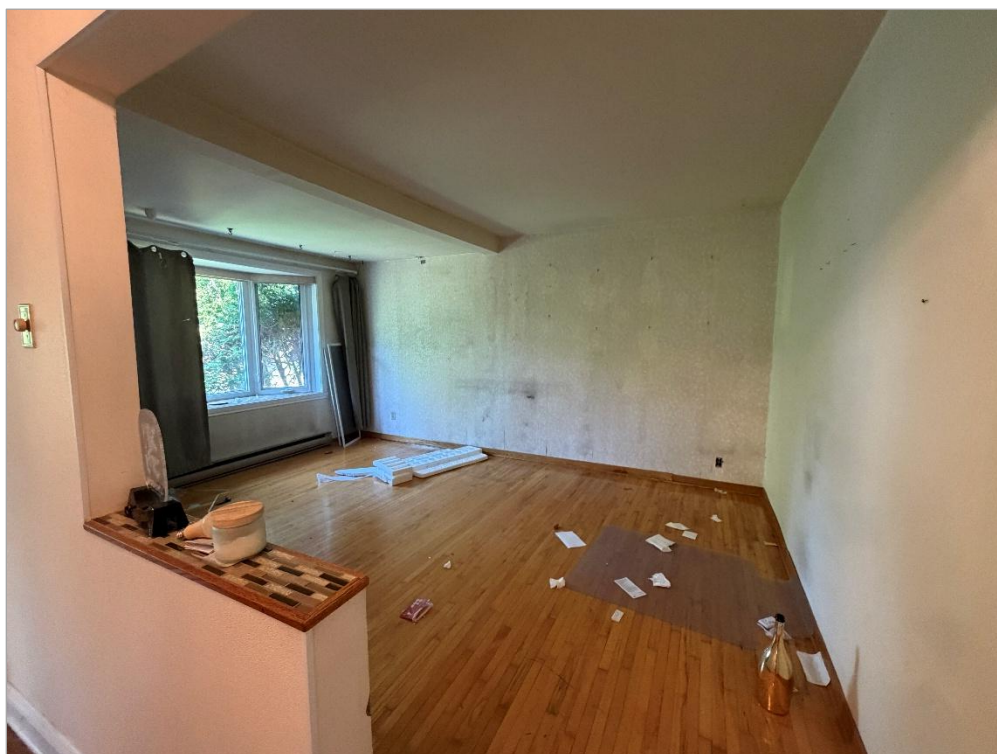


Chambre



Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salon

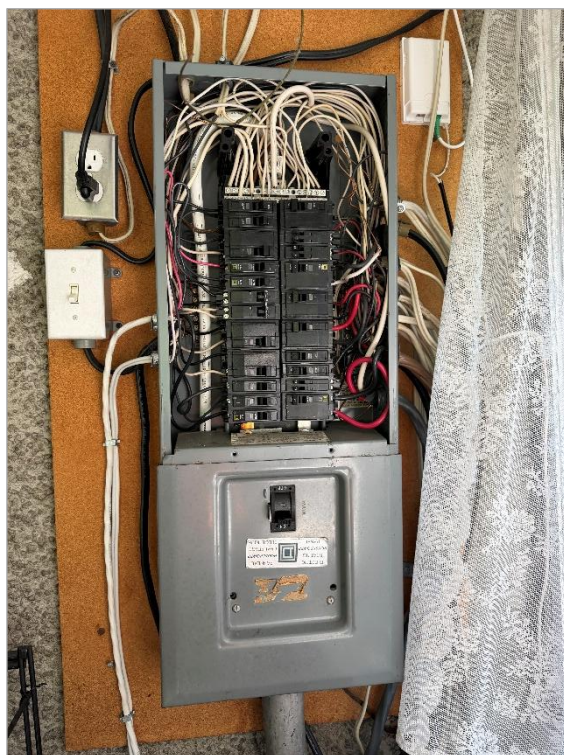


Entrée avant

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Réservoir à eau chaude



Panneau électrique

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

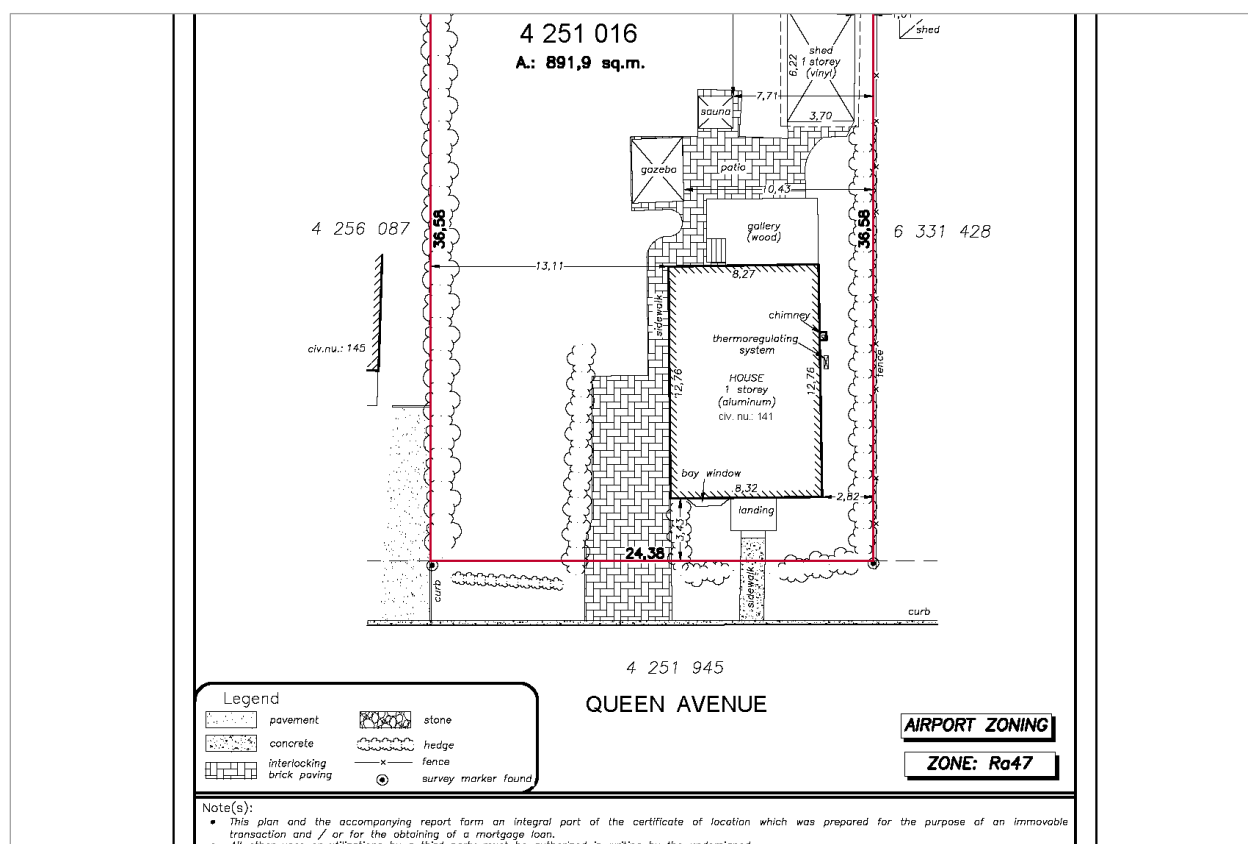


Vide sanitaire



Vide sanitaire

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)