RAPPORT D'ÉVALUATION

76, avenue Montrose
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 693765E



PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Le 7 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	76, avenue Montrose, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	693765E

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 consiste en une maison unifamiliale détachée d'un étage et demi avec sous-sol, reposant sur une fondation en béton coulé et des pilotis de bois. Selon les renseignements figurant au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Pointe-Claire (2026-2027-2028), le bâtiment a été construit en 1950 et offre une superficie habitable de 1 182 pieds carrés. Une véranda trois saisons d'une superficie d'environ 170 pieds carrés est aménagée à l'arrière de la résidence.

L'immeuble présente une qualité de construction de catégorie économique et est actuellement occupé par ses propriétaires. L'inspection a permis de constater que plusieurs composantes ont atteint ou approchent la fin de leur vie utile et nécessiteront éventuellement des travaux de remplacement. De plus, diverses déficiences ont été observées. La résidence est implantée sur un terrain de forme trapézoïdale ayant une superficie de 12 069 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 23 avril 2016 sur la Chambre Immobilière du Grand Montréal au montant de 330 000 $ (No Centris 24457462).

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	**315 000 $**	**(± 266,50 $ le pied carré)**
Coût de remplacement déprécié (61 % de dépréciation)	**124 000 $**	
Coût de rénovation estimé	**218 000 $**	

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, **le 7 juillet 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.

Signature numérique de Alexandre Ladouceur
Date : 2026.08.10 09:30:28 -04'00'

Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

AL/AL/mem

p. j. Expertise

PARISLADOUCEUR.CA

Photographies du sujet



Vue avant du bâtiment



Vue latérale gauche

Photographies prises le 7 juillet 2026, par Alexandra Latour

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Vue latérale droite et arrière



Vue arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur avoisinant



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 22
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION 22
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF 22
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION 22
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ 24
3 CONCLUSION 25
3.1 CORRÉLATION 25
3.2 CERTIFICATION 26

Annexes
Annexe A — Photographies du sujet 27
Annexe B — Certificat de localisation 35
Annexe C — Qualifications professionnelles 36

Tableaux
Tableau 1 — Coût de remplacement et dépréciation 23
Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 24

PARISLADOUCEUR.CA

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	76, avenue Montrose, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 250 882 — Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	La propriété à l'étude consiste en une maison unifamiliale détachée d'un étage et demi avec sous-sol, reposant sur une fondation en béton coulé et des pilotis de bois. On trouve une entrée principale, un salon, une cuisine, une salle à manger, une véranda trois saisons ainsi qu'une entrée sur l'élévation gauche du bâtiment. Le deuxième étage comprend trois chambres et une salle de bain complète. Le sous-sol sert principalement de rangement et abrite un espace buanderie, un espace mécanique ainsi qu'une pièce partiellement aménagée qui fait office de bureau.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1950 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	76 ans
ÂGE APPARENT	40 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	15 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (projet P26-9) préparé par monsieur Joffrey Lajoie, inspecteur en bâtiment, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne en rapport à son âge. Notons que la maison est actuellement habitée pour ses propriétaires et que ses composantes intérieures sont de qualité économique, 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 sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché.

PARISLADOUCEUR.CA

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	707 pieds carrés
	Étage	475 pieds carrés
	Sous-sol	671 pieds carrés
	Véranda et entrée avant 3 saisons	170 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	12 069 pieds carrés, de forme irrégulière/trapézoïdale	
ZONAGE	RA48	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoir et éclairage).	

PARISLADOUCEUR.CA

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse de type sous-sol Préparation du site seulement pour l'entrée avant et véranda trois saisons
FONDATIONS	Béton coulé et pilotis de bois
DALLE AU SOL	Dalle de béton
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Clins de vinyle Clins de bois Parement de briques pour la cheminée
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration en bois coulissante Fenestration en bois à guillotine Fenestration en PVC à manivelle Porte extérieure en aluminium Porte extérieure en bois vitrée
COMPOSITION DU TOIT	Toit en pente Structure de bois Isolation de laine en matelas et vermiculite Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites et fascias en aluminium
ÉLECTRICITÉ	Éclairage incandescent, halogène et fluorescent Panneau électrique à disjoncteurs de 200 ampères
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système à air pulsé au mazout Climatisation centrale
PLOMBERIE	Fonte, cuivre et ABS Cabinet d'aisances (1) Baignoire-douche encastrée en acrylique (1) Lavabo encastré en porcelaine sur vanité en mélamine et comptoir en stratifié (1)

PARISLADOUCEUR.CA

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE (SUITE)	Évier de cuisine simple en acier inoxydable (1)
	Réservoir à eau chaude de 40 gallons (1)
	Sortie laveuse-sécheuse (1)
	Cuve de lavage (1)
PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint
	Lambris de bois
	Préfini
	Placage de céramique
	Cloisons non finies en placoplâtre (sans joints et peinture)
	Cloisons non finies (isolation apparente)
FINIS DES PLANCHERS	Béton
	Tuiles de vinyle
	Prélart
	Lattes de bois
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint
	Tuiles de carton fibre
	Cloisons non finies en placoplâtre (sans joints et peinture)
	Cloisons non finies (isolation apparente)
	Cloisons non finies (structure apparente)
FINIS DE LA CUISINE	Armoire de bois dur
	Comptoir en bois
	Placage de céramique
DIVERS	Poêle à combustion lente
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée
	Pelouse
	Arbres matures
	Arbustes
	Véranda 3 saisons
	Perron et escaliers avant en bois
	Balcons latéraux gauche et escaliers en bois

PARISLADOUCEUR.CA

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	8234-27-5635-8-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1er juillet 2024
VALEUR TERRAIN	483 500 $
VALEUR BÂTIMENT	174 000 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	657 500 $

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	22 392 511
VENDEURS	Julie Harpin ; Eric Wilson
ACHETEURS	Olivier Belanger ; Megan Coll
DATE DE VENTE	Le 14 juin 2016
PRIX DE VENTE	330 000 $

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (projet P26-9) préparé par monsieur Joffrey Lajoie, inspecteur en bâtiment, 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 observé que le crépi de la fondation est endommagé ou manquant par endroit. 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.

  Nous avons observé que les pilotis sous l'extension avant présentent des signes de mouvement et d'instabilité. Cette condition peut occasionner des mouvements et des dommages aux composantes du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en fondation afin qu'il évalue la situation et qu'il détermine les correctifs requis.

  Nous avons observé la présence d'une fissure de fondation ayant fait l'objet d'une réparation. Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger le cas échéant la fissure par un spécialiste en réparation de fondation afin de prévenir tout risque d'infiltration d'eau ou de dommage aux composantes.

  Un encombrement d'objets a empêché l'examen visuel des fondations, limitant ainsi notre mandat d'inspection. Lorsque la fondation sera dégagée, nous vous recommandons de faire appel à un inspecteur en bâtiment pour procéder à une inspection complète des murs de fondation afin d'en évaluer la condition et de déterminer si des correctifs ou une expertise plus approfondie sont nécessaires.

  Nous avons observé la présence de fissures sur les murs de fondation. Cette condition peut permettre l'infiltration d'eau et causer des dommages aux composantes du bâtiment, peu importe la dimension des fissures. L'inspection visuelle ne permet pas de déterminer si celles-ci se prolongent sous le niveau du sol ni d'évaluer leur évolution potentielle. Nous vous recommandons de faire vérifier la condition des fissures par un expert en réparation de fondations afin d'évaluer leur étendue et d'effectuer les correctifs requis.

  Nous avons observé une ouverture dans la fondation. Cette condition présente un risque, car elle peut permettre l'infiltration d'eau ou l'intrusion d'insectes et d'animaux indésirables. Nous vous recommandons de faire colmater l'ouverture par un entrepreneur en fondation. Il est à noter que le polyuréthane giclé est un isolant et non un calfeutrant ; il n'est pas conçu pour résister aux intempéries, aux rayons UV, ni aux intrusions d'insectes ou d'animaux.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

Nous avons observé la présence d'efflorescence (poudre blanche) sur les parties visibles sur les murs de fondation et de la dalle de béton. Cette manifestation résulte du passage d'eau ou d'humidité par capillarité à travers le béton, entraînant les sels minéraux vers la surface. L'évaporation de l'eau laisse ces dépôts en surface. Cette condition peut être causée par plusieurs facteurs, comme une déficience du drainage, de l'imperméabilisation, la présence de fissures dans la dalle de béton, des pentes de terrain négatives ou un mauvais contrôle des eaux de toiture. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général pour identifier la cause de cette humidité et de corriger la situation afin de prévenir les dommages liés à l'humidité, comme la pourriture ou la moisissure, qui peuvent avoir un impact sur la santé des occupants. Un spécialiste en aménagement paysager pourrait aussi être requis selon la source du problème identifiée.

Selon les informations communiquées par le propriétaire lors de l'inspection, aucun système de drainage n'est présent au pourtour de la fondation. Cette information n'a pas été validée dans le cadre de l'inspection visuelle, non intrusive et non exhaustive.

- **Solives de plancher et murs porteurs** :

Nous avons observé que l'isolant de la solive de rive n'est pas muni d'un pare-vapeur du côté chaud du bâtiment. Cette condition peut favoriser la migration d'air chaud et humide derrière l'isolant et occasionner des dommages aux composantes du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé l'apparence de cernes à l'extrémité de la poutre au sous-sol. Les poutres sont en contact direct avec la fondation, car elles sont encastrées dans celle-ci. Cette condition est un indice de désordre pouvant résulter d'une infiltration d'eau ou d'un excès d'humidité ayant affecté le bois. Elle pourrait indiquer une dégradation des matériaux ou favoriser le développement de moisissures, ce qui pourrait nuire à la durabilité de la structure ou à la qualité de l'air intérieur. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général pour procéder à une investigation plus approfondie afin d'identifier la cause de cette condition.

Nous avons observé plusieurs signes de mouvements de l'extension du bâtiment arrière. De plus, les pilotis sous celui-ci présentent de la pourriture avancée. Cette condition peut occasionner des dommages aux composantes du bâtiment et affecter sa stabilité. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en structure afin qu'il évalue la situation, qu'il détermine les correctifs requis et qu'il vous fournisse une estimation des travaux de réhabilitation, car les coûts correctifs pourraient s'avérer onéreux.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Structure de toit** :

  Nous avons observé la présence de cernes sur plusieurs composantes de la structure intérieure du toit. Bien que sèches au jour de l'inspection, ces conditions pourraient être associées à un apport d'humidité. Ces conditions sont susceptibles d'entraîner une détérioration progressive des composantes structurales adjacentes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

  Le propriétaire nous a rapporté la présence de plusieurs couches de revêtement de toiture ainsi que de multiples supports de revêtement pour l'extension arrière. Cette configuration de type sandwich peut augmenter les charges sur la structure, favoriser l'emprisonnement de l'humidité et occasionner une détérioration prématurée des composantes du bâtiment. Cette condition pourrait également réduire la durée de vie du revêtement de toiture et affecter certaines garanties du manufacturier. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en toiture afin qu'il évalue la situation et qu'il vous fournisse une estimation des travaux requis. Il est également recommandé de prévoir un budget supplémentaire pour le retrait des couches existantes lors de la prochaine réfection de toiture.

- **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.

  Nous avons observé que la moulure de départ au bas du revêtement extérieur est inadéquate. Cette condition présente un risque de détachement du revêtement ainsi qu'un risque d'infiltration d'eau dans les composantes internes du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en revêtements extérieurs afin d'apporter les correctifs requis.

  Nous avons observé que certains soffites sont mal fixés. Cette condition peut entraîner leur déplacement sous l'effet du vent ou des intempéries et créer des ouvertures pouvant permettre l'intrusion d'insectes ou de petits rongeurs à l'intérieur de l'entretoit. Elle peut également favoriser une détérioration prématurée des composantes adjacentes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en revêtements extérieurs afin d'évaluer et d'apporter les correctifs requis.

  Nous avons observé que le fascia est mal fixé. Cette condition peut entraîner son déplacement sous l'effet du vent ou des intempéries et créer des ouvertures pouvant permettre l'intrusion d'insectes ou de rongeurs à l'intérieur de l'entretoit. Elle peut également favoriser une détérioration prématurée des composantes adjacentes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en revêtements extérieurs afin d'évaluer et d'apporter les correctifs requis.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

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 requis.

- **Solins et scellements** :

Nous avons observé que le scellant est endommagé à certains endroits. 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.

Nous avons observé la présence de mousse plastique utilisée en remplacement du scellant. Ce matériau ne permet pas d'assurer une étanchéité adéquate et peut favoriser des infiltrations d'eau et des intrusions d'insectes. Il est également susceptible d'être détérioré par les insectes ainsi que par l'exposition aux rayons ultraviolets, ce qui peut compromettre sa durabilité. Cette condition peut 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.

- **Portes et fenêtres** :

Nous avons observé que plusieurs fenêtres sont endommagées. Cette condition peut entraîner des dommages additionnels au bâtiment et occasionner un inconfort pour les occupants. Nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste de portes et fenêtres afin d'évaluer la situation et de procéder à la réparation ou au remplacement des fenêtres afin de limiter l'aggravation des dommages aux composantes adjacentes.

Nous avons observé que le dégagement sous les fenêtres du sous-sol est insuffisant. Cette condition peut favoriser les infiltrations d'eau et occasionner une détérioration prématurée des fenêtres ainsi que des composantes adjacentes du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en aménagement extérieur afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé que plusieurs fenêtres sont vieillissantes. Cette condition peut réduire leur performance et augmenter les risques d'infiltration d'air, d'eau ou d'intrusion, ce qui peut avoir un impact sur l'efficacité énergétique du bâtiment. Nous vous recommandons de prévoir un budget pour le remplacement éventuel des fenêtres, en faisant appel à un spécialiste de portes et fenêtres.
Nous avons observé que plusieurs portes sont endommagées. Cette condition peut entraîner des dommages additionnels au bâtiment et occasionner un inconfort pour les occupants. Nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste de portes et fenêtres afin d'évaluer la situation et de procéder à la réparation ou au remplacement des portes afin de limiter l'aggravation des dommages aux composantes adjacentes.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

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

Nous avons observé que les mécanismes de verrouillage de certaines fenêtres sont difficiles à actionner. Cette condition peut nuire à leur utilisation normale, occasionner une usure prématurée des composantes et affecter l'étanchéité ou l'efficacité énergétique du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en installation de portes et fenêtres afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé que certaines fenêtres sont difficiles à manœuvrer lors de l'ouverture ou de la fermeture. Cette condition peut limiter leur utilisation normale et retarder l'ouverture servant de sortie de secours, ce qui pourrait nuire à l'évacuation des occupants en cas d'urgence. Nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste en installation de portes et fenêtres afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

- **Terrasses et balcons** :

Le perron de bois à l'avant et son escalier ne présente aucun garde-corps. Prévoir les travaux à cet effet.

- **Aménagement extérieur** :

Des matériaux ont été abandonnés dans la cour arrière. Enlever les matériaux pour assurer la salubrité de la cour arrière.

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.

- **Toiture** :

Nous avons observé que le dépassement des bardeaux d'asphalte en bordure de toiture est insuffisant. Cette condition peut nuire à l'évacuation adéquate de l'eau, favoriser le ruissellement vers les composantes du bâtiment et occasionner des infiltrations d'eau pouvant entraîner des dommages. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en toiture afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé la présence de plusieurs facteurs affectant le revêtement de la toiture. Cette condition pourrait compromettre l'étanchéité, la durabilité et la performance globale du système de toiture et pourrait occasionner des infiltrations d'eau, une détérioration prématurée des composantes ainsi que des dommages au bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en toiture afin qu'il évalue la situation.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Gouttières et descentes pluviales** :

  Nous avons observé que les gouttières sont absentes sur le bâtiment. Bien que cette composante ne soit pas exigée par le Code national du bâtiment, la majorité des manufacturiers de revêtements extérieurs en recommandent l'installation afin de maintenir leurs garanties. L'absence de gouttières peut favoriser l'éclaboussement de l'eau sur les revêtements, entraîner des dommages aux composantes environnantes et augmenter l'apport d'eau aux abords du bâtiment. Cette condition peut également contribuer à une surcharge du drainage des fondations et accroître le risque d'infiltrations d'eau. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur certifié spécialisé en installation de gouttières afin d'évaluer la situation et d'apporter les correctifs requis.

- **Solins et parapets** :

  Nous avons observé que le solin entre la toiture et la cheminée de maçonnerie présente des risques d'infiltration. Cette condition pourrait entraîner une détérioration des matériaux adjacents si aucune correction n'est effectuée. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en toiture afin qu'il évalue et qu'il apporte les correctifs requis.

- **Plomberie** :

  La plomberie sanitaire étant en fonte, et contenu de l'âge du bâtiment, il est à prévoir le remplacement du réseau sanitaire, car il est en fin de vie utile. Consulter un entrepreneur en plomberie pour obtenir un estimé des coûts.

  Nous avons observé que la robinetterie de la cuve de lavage est endommagée et fuit. Cette condition peut entraîner des fuites d'eau et un fonctionnement inadéquat, avec un risque de dommages aux matériaux environnants. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en plomberie pour apporter les correctifs requis.

  Nous avons observé que le solin de l'évent de plomberie au toit présente une installation non uniforme. Cette condition peut nuire à l'étanchéité à cet endroit et favoriser des infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment, ce qui peut entraîner des dommages aux composantes adjacentes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général qualifié ou à un couvreur certifié membre de l'AMCQ afin d'évaluer la situation et d'apporter les correctifs requis.

  Nous avons observé que l'évent de plomberie est endommagé. Cette condition peut nuire à la ventilation adéquate du réseau de plomberie et favoriser la remontée de gaz d'égout ou des problèmes d'odeur à l'intérieur du bâtiment. Elle peut également permettre des infiltrations d'eau à cet endroit et entraîner des dommages aux composantes adjacentes. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en plomberie afin d'évaluer la situation et d'apporter les correctifs requis.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Électricité** :

  Aucun commentaire particulier à formuler à la suite de l'inspection.

- **Chauffage** :

  Il y a présence d'un réservoir à mazout dont l'installation est fonctionnelle. Toutefois, ce type d'installation est à contamination potentielle. À titre informatif, la réglementation encadrant les systèmes de chauffage au mazout a récemment évolué au Québec et prévoit une interdiction progressive de ce type de chauffage. Cette réglementation peut avoir des incidences sur l'utilisation, le remplacement futur des équipements ainsi que sur l'assurabilité du bâtiment.

  Le réservoir à eau chaude a atteint la fin de sa vie utile. Prévoyez son remplacement.

- **Cheminée** :

  Nous avons observé que la cheminée ne respecte pas les dégagements minimaux requis. Cette condition peut augmenter les risques de dommages aux composantes du bâtiment et pourrait représenter un risque pour la sécurité des occupants. Nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste en chauffage combustible membre de l'APC afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis dès la prise de possession et avant l'utilisation de l'appareil.

  Nous avons observé que le mortier de la cheminée présente des fissures apparentes. Cette condition pourrait occasionner une infiltration d'eau et pourrait entraîner une dégradation progressive de la maçonnerie. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur en maçonnerie afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

- **Plancher** :

  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 et de prévoir le budget nécessaire.

  Nous avons observé que les surfaces intérieures de la salle de bains présentent des dommages apparents. Cette condition pourrait s'aggraver avec le temps et est susceptible d'entraîner une détérioration accrue des matériaux adjacents. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

- **Escalier** :

  Nous avons observé que la configuration des escaliers présente des conditions pouvant être associées à des risques pour la sécurité des occupants. Nous vous recommandons également de faire appel à un entrepreneur spécialisé en finition intérieure afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Mur et plafond** :

  Nous avons observé la présence de cernes sur les murs du sous-sol et sur certains plafonds à l'intérieur du bâtiment. Comme cette inspection est visuelle et non exhaustive, il nous est impossible de déterminer la source ou la cause exacte de ces marques. Cette condition peut résulter d'un passage d'eau ou d'humidité, ou encore d'un phénomène de condensation.

  Nous avons observé des indices compatibles avec la présence de moisissures, sur les murs du sous-sol. Conformément aux limites du mandat d'inspection, aucune analyse ou confirmation de contamination n'a été réalisée. La présence d'indices visuels de moisissures justifie la réalisation d'une recherche de cause ainsi qu'une évaluation de l'étendue de la contamination. 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 la présence de fissures obliques sur les revêtements de finition intérieure du bâtiment. Cette condition peut être associée à un mouvement de la structure du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un ingénieur en structure afin qu'il évalue la situation et qu'il vous fournisse une estimation des correctifs requis afin de prévoir l'enveloppe budgétaire nécessaire.

  Nous avons observé la présence de fissures sur les revêtements de finition intérieure du bâtiment. Bien que cette condition soit de nature esthétique, nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général spécialisé en finition intérieure afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis, prévoir le budget nécessaire.

- **Isolation et ventilation** :

  À l'aide d'une caméra thermique, nous avons observé des différences thermiques significatives à certains endroits, surtout au deuxième étage dans les chambres à coucher. Cette condition pourrait être associée à une isolation déficiente ou à des infiltrations d'air et pourrait entraîner de la condensation ainsi que des dommages aux composantes du bâtiment. Comme cette inspection est visuelle, non intrusive et non exhaustive, il ne nous est pas possible d'observer derrière les revêtements de finition ni de déterminer la cause exacte. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il détermine les correctifs requis.

  Lors de l'inspection, nous avons observé que la membrane pare-air et pare-vapeur, située entre les aires habitables et le vide sous toit, est absente. Cette condition pourrait entraîner une migration d'air chaud et humide vers le vide sous toit et pourrait occasionner des dommages aux composantes structurales du bâtiment. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur général certifié afin qu'il évalue la situation et qu'il vous fournisse une estimation des travaux correctifs.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

Nous avons observé que l'isolant dans le vide sous toit est réparti de façon non uniforme. Cette condition est susceptible de réduire l'efficacité thermique de l'isolation et pourrait occasionner un inconfort pour les occupants. Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur spécialisé en isolation afin qu'il évalue la situation et qu'il apporte les correctifs requis.

Nous avons observé la présence d'isolant de type vermiculite dans le vide sous toit. Ce type de matériau est susceptible de contenir de l'amiante. Bien qu'aucun indice de désordre n'ait été observé au moment de l'inspection, la présence de ce matériau peut avoir des impacts sur la santé des occupants ainsi que sur la réalisation de travaux futurs. Le propriétaire a affirmé que la vermiculite avait été analysée précédemment et qu'elle ne contenait pas d'amiante.

Nous avons observé des indices compatibles avec une ventilation inadéquate du vide sous-toit. Cette condition pourrait favoriser une accumulation d'humidité et est susceptible d'entraîner une détérioration progressive des matériaux présents. 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.

- **Autre :**

  Nous avons observé la présence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante sur les revêtements de finition à l'intérieur du bâtiment. Cette condition peut représenter un risque pour la santé des occupants et pourrait entraîner des coûts plus élevés lors de travaux ou en cas de sinistre. La confirmation de la présence d'amiante pourrait également avoir un impact sur la valeur du bâtiment lors d'une revente éventuelle. Nous vous recommandons de faire appel à un expert-conseil en environnement afin de procéder à l'échantillonnage et à l'analyse des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante afin de confirmer la présence ou l'absence d'amiante dans les matériaux.

  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 qualité économique. Plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées à court terme. Ensuite, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Nous sommes donc d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger sa vie économique et de le rendre compétitif sur le marché.

PARISLADOUCEUR.CA

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 **315 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 266,50 $** 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 **61 %,** et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **124 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées.

PARISLADOUCEUR.CA

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION (suite)

Tableau 1 — Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs fondation	37 588 $	70%	11 441 $
Charpente	4 188 $	41%	2 471 $
Structure de plancher	24 171 $	52%	11 649 $
Revêtements de plancher	24 821 $	41%	14 644 $
Plafond	7 825 $	50%	3 934 $
Finition des murs	3 361 $	0%	0 $
Construction intérieure	60 968 $	42%	35 264 $
Plomberie	16 437 $	44%	9 135 $
Électricité	15 439 $	48%	8 047 $
Chauffage, climatisation et ventilation	19 901 $	0%	11 741 $
Composition des murs extérieurs	76 826 $	96%	3 247 $
Composition du toit	17 000 $	48%	8 810 $
Divers	5 880 $	0%	3 469 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	1 060 $	41%	626 $
Total	315 464 $	61%	124 479 $
Total (arrondi)	**315 000 $**	**61%**	**124 000 $**

PARISLADOUCEUR.CA

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 (projet P26-9) 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. 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 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Liste des travaux de rénovation	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Imperméabilisation et isolation des murs de fondation et pose d'un drain français	21 000 $
Réfection complète des deux vérandas	25 000 $
Remplacement des portes et fenêtres	12 000 $
Remplacement de la toiture et retrait des couches sous le revêtement existant	6 000 $
Remplacement du revêtement extérieur en aluminium	60 000 $
Sablage et vernissage des planchers de bois	5 000 $
Installation de gouttières, de descentes pluviales et d'exutoires	3 000 $
Rénovation complète de la salle de bain (incluant le plancher)	15 000 $
Travaux de plomberie	6 000 $
Autre (ajout garde-corps escalier extérieur, réparation de soffites et fascias, mise à jour de la cheminée (dégagement, fissures), remplacement du réservoir à eau chaude, réparation de fissures aux fondations, ajout de solins, installation de main-courante - escalier du sous-sol)	12 000 $
Sous-total	**165 000 $**
Contingences (± 15 %)	24 750 $
Sous-total	189 750 $
Taxes	28 415 $
Total	218 165 $
Total (arrondi)	**218 000 $**

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **218 000 $** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- L'enlèvement possible de moisissure et d'amiante (travaux hypothétiques)

PARISLADOUCEUR.CA

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **315 000 $,** 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 (projet P26-9) préparé par monsieur Joffrey Lajoie, inspecteur en bâtiment, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à 61 %, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **124 000 $**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation à **218 000 $,** 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 7 juillet 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 Agréées du Québec.

Nous soussignés, Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Alexandre Ladouceur, évaluateur agréé, en ce 7e 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.

Signature numérique de Alexandre Ladouceur
Date : 2026.08.10 09:30:47 -04'00'

Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

Alexandre Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Salon



Salle à manger

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine



Corridor au rez-de-chaussée

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

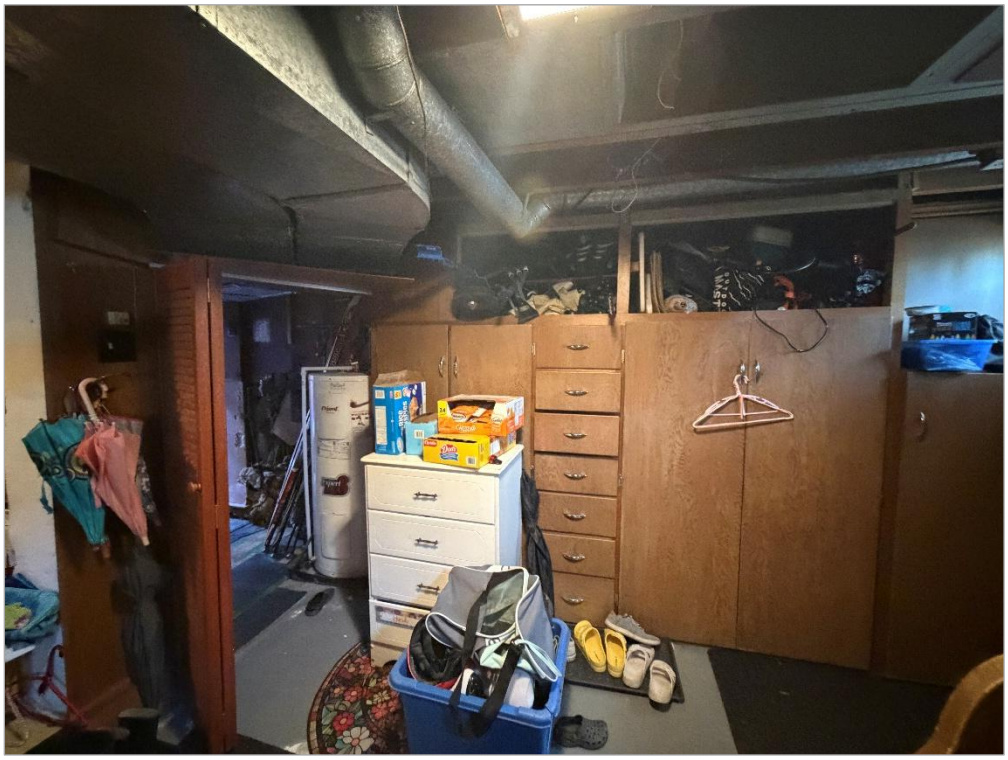


Véranda 3 saisons

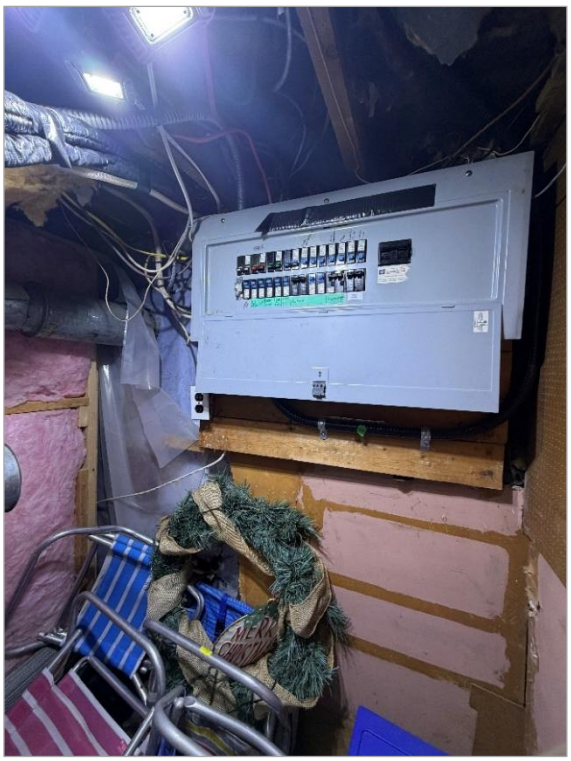


Sous-sol (espace buanderie et réservoir au mazout)

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

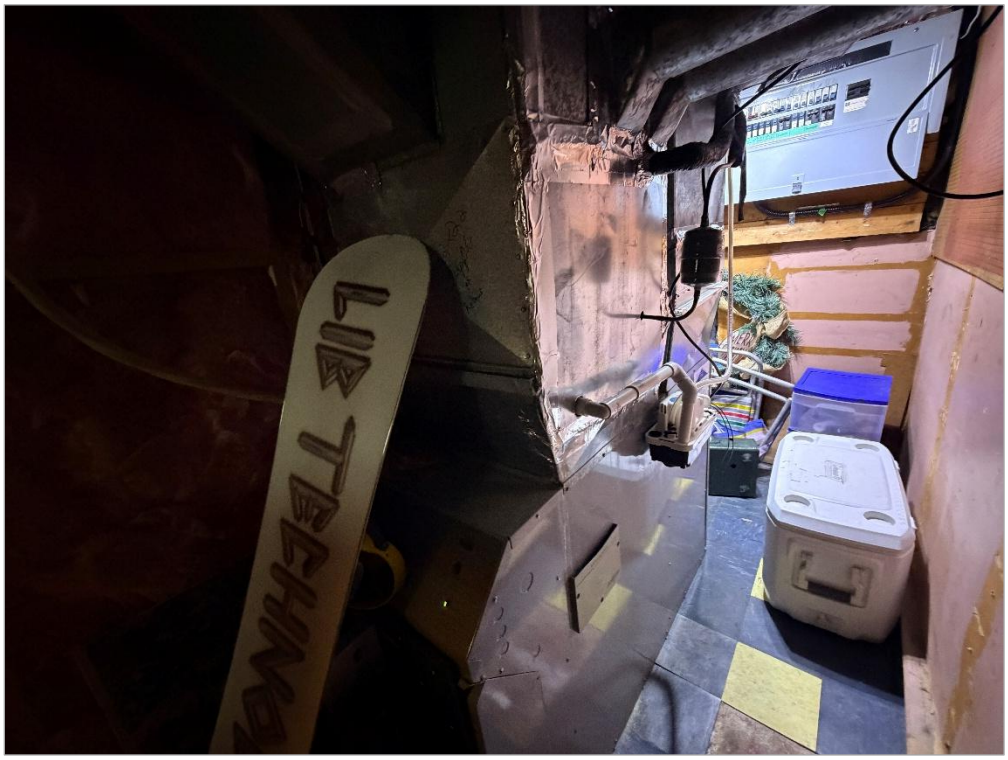


Sous-sol



Panneau électrique

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Système à air pulsé



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre à l'étage



Chambre à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

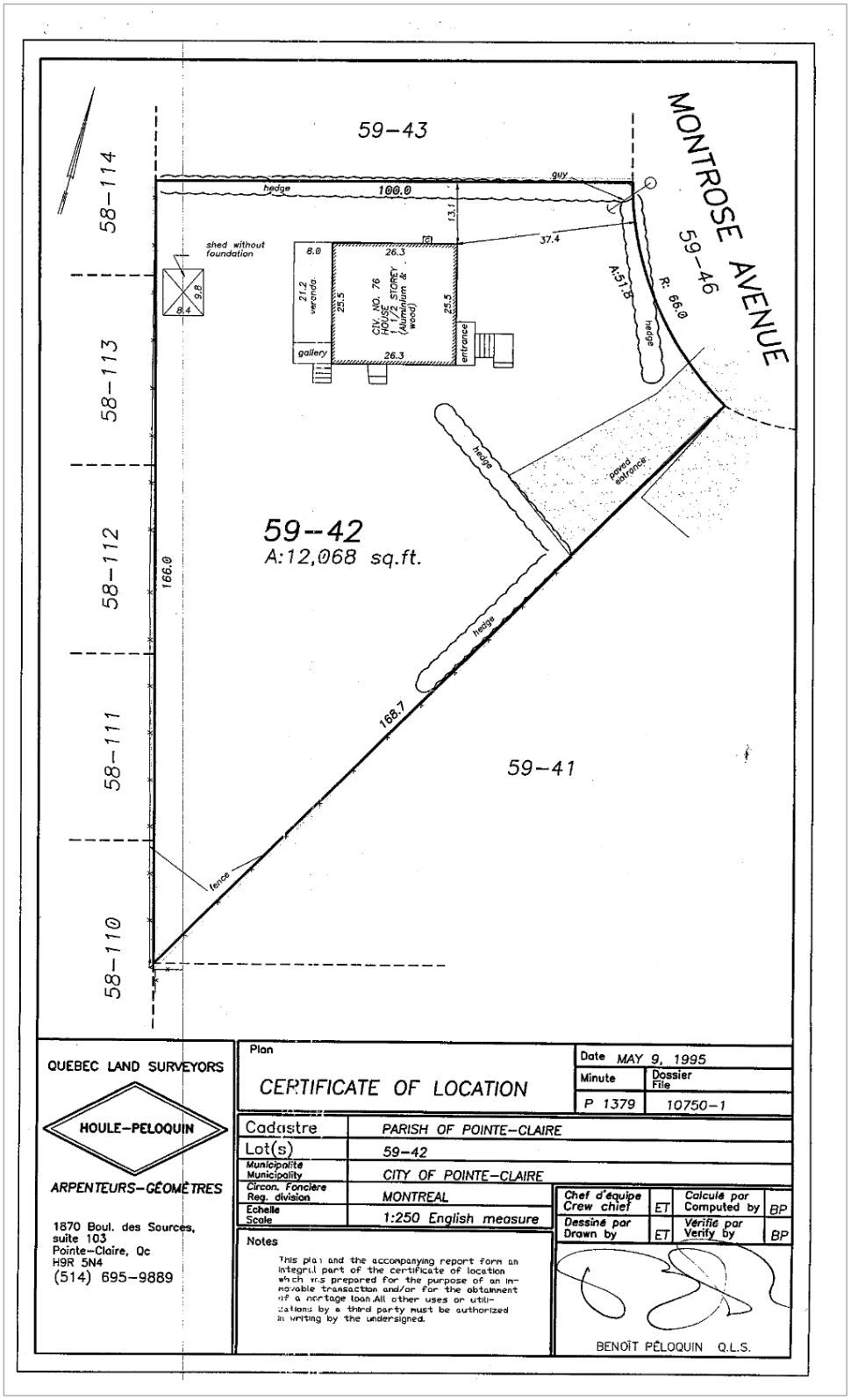


Chambre à l'étage



Salle de bain à l'étage

Certificat de localisation



693765E

PARISLADOUCEUR.CA

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)