

---

## RAPPORT D'ÉVALUATION

49, avenue de la Pointe-Claire  
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 688088E





## PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 11 février 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	49, avenue de la Pointe-Claire, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	688088E

---

Madame,

Pour donner suite au mandat que vous nous avez confié, en référence au règlement PC-2818 portant sur la démolition de l’immeuble, nous avons procédé à l’estimation du coût de remplacement à neuf et déprécié de l’immeuble cité en rubrique. De plus, nous avons procédé à une estimation des coûts potentiels de rénovation de cet immeuble. À noter que ces estimations devront être validées auprès d’entrepreneurs spécialisés.

La propriété à l’étude est une maison détachée de deux étages avec sous-sol, sur fondations en blocs de béton, construite en 1946, d’après les informations inscrites au rôle d’évaluation municipale (2026-2027-2028) de la Ville de Montréal. Le bâtiment fut complètement dégarni et ne comprend aucune finition intérieure. Sa superficie est de 752 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 611 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 363 pieds carrés d’aire habitable. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de faible qualité, plutôt désuètes et obsolètes. 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 rectangulaire de 6 900 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 29 août 2025, au prix de 525 000 \$, numéro d’inscription 29711181, au Registre foncier du Québec.

À la suite de notre visite de l’immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de notre experte dans son rapport d’inspection diagnostique (réf. dossier 2171-2025-12-19), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

<b>Coût de remplacement à neuf du bâtiment</b>	<b>176 000 \$</b>	<b>(± 129,13 \$ le pied carré)</b>
<b>Coût de remplacement déprécié (88 % de dépréciation)</b>	<b>22 000 \$</b>	<b>(± 16,14 \$ le pied carré)</b>
<b>Coût de rénovation estimé</b>	<b>316 000 \$</b>	

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

Vincent Ladouceur, É.A.

Alexandre Ladouceur, É.A.

Mélanie Vézina, É.A.

Daniel Ryan, É.A.

Luc Héroux, É.A.

Noémi Létourneau, É.A.

Martin Bisaillon, É.A.

Joëlle Thauvette, É.A.

Nataniel Desjardins, É.A.

Chanelle Morand, É.A.

Marc-Antoine Robidas, É.A.

Dominic Quenneville, É.A.

Vanessa Hardel, É.A.

Tél. 450-963-2777 514 385-4417 Téléc. 450 963-2221 Courriel [centrale@parisladouceur.ca](mailto:centrale@parisladouceur.ca)

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

PARISLADOUCEUR.CA

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, le **19 décembre 2025**, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. Vous trouverez également une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Ainsi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

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

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR  
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

AL/LH/mem

p. j. Expertise

## Photographies du sujet

---



**Vue avant du bâtiment**



**Vue latérale droite**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Vue latérale gauche



Vue arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur avoisinant



Secteur avoisinant

Photographie prise le 19 décembre 2025, par Alexandra Latour, DAR.

## Table des matières

---

PAGE TITRE	
LETTRE D'INTRODUCTION	
PHOTOGRAPHIES DU SUJET.....	4
TABLE DES MATIÈRES.....	7
<b>1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....</b>	<b>8</b>
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER .....	8
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT .....	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
<b>2 ANALYSE .....</b>	<b>18</b>
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION .....	18
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF .....	18
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION .....	18
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT ET DE LA DÉPRÉCIATION .....	19
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	20
<b>3 CONCLUSION .....</b>	<b>21</b>
3.1 CORRÉLATION.....	21
3.2 CERTIFICATION .....	22
<b>Annexes</b>	
Annexe A – Photographies du sujet.....	23
Annexe B – Certificat de localisation.....	28
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	29
<b>Tableaux</b>	
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation.....	19
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble .....	20

# 1 Données descriptives

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	49, avenue de la Pointe-Claire, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 526 418 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages avec sous-sol sur fondations en blocs de béton. Le bâtiment fut complètement dégarni et ne comprend aucune finition intérieure.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1946 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	80 ans
ÂGE APPARENT	70 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	8 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2171-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de faible qualité, plutôt désuètes et obsolètes. Le bâtiment fut complètement dégarni et ne comprend aucune finition intérieure. 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	752 pieds carrés
	Deuxième étage	<u>611 pieds carrés</u>
	Total hors-sol	1 363 pieds carrés
	Sous-sol	752 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	La maison est construite sur un lot de forme rectangulaire de 6 900 pieds carrés.	
ZONAGE	Ra3/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, bordures, trottoirs et éclairage).	

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse
FONDATION	Blocs de béton
DALLE AU SOL	Dalle de béton coulé
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois (rez-de-chaussée et deuxième étage)
MURS EXTÉRIEURS	Déclins de bois Cheminée en briques
PORTES ET FENÊTRES	Porte d'entrée principale vitrée en aluminium Porte-patio en PVC Fenestration en PVC coulissante
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte sur structure de bois Soffites et fascias en bois
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 100 ampères avec panneau à disjoncteurs
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système à air pulsé électrique Thermopompe centrale Plinthes électriques (non fonctionnelles)
PLOMBERIE	Cuivre et ABS
PAROIS ET CLOISONS	Aucune structure apparente
FINIS DES PLANCHERS	Aucune structure apparente
FINIS DES PLAFONDS	Aucune structure apparente
FINIS DE LA CUISINE	Aucun
DIVERS	Aucun

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Allée asphaltée

Pelouse

Arbres matures

Arbustes

Patios en bois sur structure de bois

Trottoir avant en bois avec escaliers en bois et balustrades en fer forgé (structure de bois)

Galerie arrière en bois sur structure de bois et balustrades en bois

Galerie latérale droite en bois avec escaliers en bois 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	7832-84-5431-5-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 <sup>er</sup> juillet 2024
VALEUR DU TERRAIN	480 800 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>327 500 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	808 300 \$

#### 1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	29 711 181
VENDEUR	Succession de Pierrette Montpetit
ACHETEUR	9290-0307 Québec inc.
DATE DE VENTE	Le 29 août 2025
PRIX DE VENTE	525 000 \$

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2171-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences constatées au bâtiment. Veuillez-vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

### FONDATION

Les fondations sont en blocs de béton. Ce type de fondation, de qualité moindre, est sensible aux mouvements de sol, de même qu'aux poussées latérales exercées par ce dernier. De plus, le sol avoisinant doit assurer un drainage adéquat. Dans le cas où des infiltrations sont notées, il peut être nécessaire de poser une membrane hydrofuge du côté extérieur de la fondation et de refaire le drain agricole, ce qui peut entraîner des dépenses importantes.

Des infiltrations d'eau ont été notées dans le sous-sol par des murs de fondation. De la peinture qui s'écaille sur certains murs de fondation indiquant une humidité excessive. Des drains flexibles débouchent dans le puisard du sous-sol. Ces drains sont probablement liés à un drain français autour des murs de fondation ou sous la dalle du sous-sol. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée qui procéderait à un examen à la caméra des drains qui débouchent dans le puisard, ce qui pourrait vous informer de la situation actuelle et vérifier si les drains sont bloqués. Il se pourrait qu'il soit nécessaire d'installer un nouveau drain français. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation.

Nous avons remarqué que des murs de fondation étaient tachés par ce qui pourrait être des moisissures par endroit. Procédez à la décontamination des moisissures.

Nous avons remarqué la présence de fissures dans les murs de fondation. Faire réparer les fissures par un maçon spécialisé.

### SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS

Réparez toute section de sous-plancher endommagé ou souillé avant de poser des revêtements de sol si le bâtiment est conservé.

Des traces d'infiltration d'eau et des dommages ont été observés sous des fenêtres et là où le revêtement est endommagé ou remplacé temporairement à l'extérieur. Remplacez tout matériau endommagé pour assurer l'intégrité des murs extérieurs.

### STRUCTURE DE TOIT

Des traces d'eau séchées ont été observées à divers endroits. De plus, des traces d'eau ont été observées le long d'une rive latérale. Assurez l'étanchéité pour éviter des dommages si le bâtiment est conservé.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Des sections importantes du bardage de bois sont soit endommagées, soit remplacées temporairement. De plus, l'installation est faite à l'ancienne, sans ventilation de la lame d'air située derrière le bardage. Nous recommandons de refaire le bardage extérieur, ce qui permettra d'installer une membrane pare-air et assurer l'étanchéité à l'air des murs extérieurs et d'éloigner le bardage extérieur des murs de fondation.

Nous avons remarqué que le dessous des bardages avait été fermé par une moulure en bois. Il est essentiel pour la ventilation des bardages que le dessous soit ouvert. Nous recommandons de percer des trous à intervalles réguliers sous les bardages. Si des travaux de rénovation sont effectués, il serait judicieux de remplacer le revêtement extérieur et de suivre les exigences actuelles sur la pose d'un revêtement extérieur, de manière à mieux ventiler la lame d'air derrière le revêtement mural extérieur. Prévoir le coût de ces travaux si le bâtiment est conservé.

### SOLINS ET SCELLEMENTS

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin entre le perron avant et le mur extérieur recouvert d'un bardage de bois. Lors du remplacement du revêtement extérieur, installez un solin pour protéger le joint entre le mur avant et la structure du perron avant.

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes interne. Refaire les joints de scellement là où cela est requis.

### PORTES ET FENÊTRES

Les portes extérieures sont des portes d'origine avec contre-portes en aluminium. Prévoir le remplacement des portes si le bâtiment est conservé de manière à limiter les pertes de chaleur et les risques d'infiltration d'eau.

La plupart des fenêtres sont coulissantes en aluminium. Nous avons remarqué que certains doubles vitrages avaient été fabriqués en 1979. Les fenêtres ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir un remplacement des fenêtres.

### TERRASSES AVANT/ARRIÈRE

Le perron latéral droit est sans main courante et sans garde-corps. Prévoir l'installation de ces équipements nécessaires à la sécurité.

Des lattes du platelage de la terrasse arrière sont manquantes et l'installation est sans garde-corps. Prévoir compléter les travaux pour assurer la sécurité et pour rendre l'équipement utilisable.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES

Les soffites sur le débord de toit droit sont restreints. Vérifiez s'il est possible de ventiler l'entretoit à partir des soffites. S'il s'avère difficile, il pourrait être pertinent d'isoler le toit au-dessus de la structure lors de la prochaine réfection de la couverture. Faire appel à un expert au besoin.

### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué que des arbustes étaient trop près du bâtiment. Il est essentiel de procéder à l'élagage de manière à dégager les façades pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air.

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

### TOITURE

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler à la suite de l'inspection.

### GOUTTIÈRES

Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière débords de toit. Faire installer des gouttières, des descentes pluviales et des exutoires de gouttière au bas de chaque pente pour éviter que l'eau de pluie ne s'accumule près de la fondation. Au bas de chaque gouttière, faites installer une descente pluviale et un exutoire de gouttière.

### PLOMBERIE

Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé avant et après le compteur d'eau. Les tuyaux d'acier galvanisé rouillent de l'intérieur et s'obstruent avec les années. Remplacez les sections de conduites en acier galvanisé.

Le robinet d'arrêt est probablement d'origine. Prévoir son remplacement à court terme.

Une conduite d'eau a cédé au sous-sol et malgré la fermeture de l'eau potable, de l'eau s'écoule au sol en raison de cette conduite qui a cédé sur un joint. Réparez la fuite.

Nous avons remarqué qu'une conduite d'évacuation était branchée sur le regard de nettoyage principal du bâtiment. Cette situation est interdite. Faire modifier la situation si le bâtiment est conservé.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### PLOMBERIE (SUITE)

Nous n'avons pas localisé de drain de plancher au sous-sol. Cependant, puisqu'un puisard est présent et s'il se situe au point le plus bas, il pourrait servir à évacuer les eaux d'un dégât d'eau ou d'une inondation. Cependant, s'il n'est pas situé au point le plus bas, il serait prudent d'en installer un au point le plus bas pour éviter les dommages causés par l'eau.

Nous n'avons pas observé de clapet antiretour dans le sous-sol pour protéger ce dernier des refoulements d'égouts. Si le bâtiment est conservé, installez des clapets.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de couvercle sur le puisard installé au sous-sol. Installez un couvercle approprié en matière plastique pour assurer l'étanchéité du puisard et éviter la migration de l'humidité du puisard vers le sous-sol et la maison si le bâtiment est conservé.

Prévoir l'installation d'un chauffe-eau si le bâtiment est conservé.

### ÉLECTRICITÉ

La base du mât électrique à l'extérieur n'est pas drainée dans sa partie inférieure. La situation actuelle peut faire en sorte que de l'eau de condensation dans le mât traverse vers le panneau électrique et cause des désordres importants. Il nous a été impossible de constater l'état du conduit du côté intérieur du mur. Nous vous suggérons de faire voir l'installation par un maître électricien qui percera la base du conduit.

### CHAUFFAGE

La fournaise à air pulsé est de marque Dettson. Si le bâtiment est conservé, faire voir l'installation par un spécialiste pour pouvoir prévoir le moment de son remplacement.

Nous avons remarqué la présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée le long de certains murs du sous-sol de la maison. Consultez un expert en risque environnemental pour déterminer si un test de sol est nécessaire.

Nous avons remarqué que la partie avant du foyer avait été démolie et que la maçonnerie n'était pas à son meilleur. Nous vous recommandons, si vous conservez le bâtiment, de remplacer ce foyer et sa cheminée par une installation conforme à la réglementation municipale.

La thermopompe/climatiseur est de marque Amana. Faire vérifier l'installation par un spécialiste avant une nouvelle mise en marche.

### PLANCHERS

La plupart des revêtements de sol ont été retirés. Prévoir une réfection complète des revêtements de sol.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ESCALIER	Si le bâtiment est conservé, des mains courantes et garde-corps devront être installés dans les escaliers.
MURS ET PLAFONDS	Les murs intérieurs du bâtiment ont été enlevés complètement. Si le bâtiment est conservé, de nouveaux finis intérieurs devront être posés.
ARMOIRES	La cuisine et la salle de bain ont été démolies. Prévoir des travaux de réfection de la salle de bain et de la cuisine.
PORTES INTÉRIEURES	Il n'y avait pas de portes intérieures dans le bâtiment. Prévoir l'installation de nouvelles portes si le bâtiment est conservé.
ISOLATION ET VENTILATION	<p>Il n'y avait pas d'isolant puisque l'ensemble du bâtiment a été dégarni. Prévoir l'isolation de l'entretoit si le bâtiment est conservé.</p> <p>Nous avons remarqué qu'il y avait un aérateur surélevé sur la pente arrière du toit. De plus, nous avons noté la présence de grilles de pignons. Si le bâtiment est conservé, condamnez les grilles de pignons et dégagez les soffites des débords de toit pour une meilleure ventilation de l'entretoit.</p> <p>Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Procédez à l'isolation des murs de fondation.</p> <p>Il n'y a pas de ventilateur puisque le bâtiment a été totalement dégarni. Prévoir l'installation de ventilateurs dans les salles de bain à reconstruire.</p> <p>Prévoir l'installation d'une hotte si la cuisine est reconstruite.</p> <p>Prévoir l'installation d'une sortie d'air si le bâtiment est conservé.</p>

Pour conclure, nous aimerions attirer votre attention sur un certain nombre d'éléments importants :

- 1) Procéder à une expertise concernant la possibilité d'une contamination aux moisissures dans le bâtiment et suivre les recommandations de l'expert à cet effet ;
- 2) Le bâtiment est en très mauvais état et en partie dégarni à l'intérieur. Des travaux majeurs à tous les niveaux sont nécessaires pour rendre le bâtiment habitable et le préserver.

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 **176 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 129,13 \$** 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 88 %, ce qui représente un pourcentage pondéré des différentes composantes physiques. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **22 000 \$**. 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	22 163 \$	78%	4 876 \$
Charpente	3 080 \$	78%	678 \$
Structure de plancher	18 537 \$	78%	4 078 \$
Revêtement de plancher	0 \$	0%	0 \$
Plafond	0 \$	0%	0 \$
Finition des murs	0 \$	0%	0 \$
Construction intérieure	0 \$	0%	0 \$
Plomberie	0 \$	0%	0 \$
Électricité	11 447 \$	78%	2 518 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	16 914 \$	78%	3 721 \$
Composition des murs extérieurs	76 723 \$	100%	0 \$
Composition du toit	12 793 \$	78%	2 814 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	14 562 \$	78%	3 204 \$
Total	176 219 \$	88%	21 889 \$
<b>Total (arrondi)</b>	<b>176 000 \$</b>	<b>88%</b>	<b>22 000 \$</b>

## 2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 2171-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. 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, présence possible d'amiante, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Travaux majeurs au niveau des fondations et remplacement du drain français	40 000 \$
Réparation des planchers structuraux	8 000 \$
Remplacement de la fenestration et des portes extérieures	12 000 \$
Remplacement du revêtement extérieur	70 000 \$
Travaux de plomberie	25 000 \$
Travaux d'électricité	12 000 \$
Installation d'un revêtement de plancher sur les deux étages (inclus mise à niveau de l'escalier intérieur)	12 000 \$
Aménagement d'une salle de bain complète (douche, plancher de céramique, et meuble-lavabo/lavabo de salle de bain)	15 000 \$
Installation d'une cuisine complète (armoires, comptoirs, évier, hotte de cuisinière)	20 000 \$
Pose et peinture de plusieurs cloisons et plafonds, poses de portes intérieures, moulures et cadrages	15 000 \$
Divers (balcons arrière, isolation de l'entretoit, pose de luminaires, élagage, réparation fissures stationnement, gouttières, exutoires et solins)	10 000 \$
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>239 000 \$</b>
Contingences (±15 %)	35 850 \$
Sous-total	274 850 \$
Taxes	41 159 \$
<b>TOTAL</b>	<b>316 009 \$</b>
<b>TOTAL ARRONDI</b>	<b>316 000 \$</b>

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **316 000 \$** (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 **176 000 \$**, à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basée sur la visite des lieux ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2171-2025-12-19) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **88 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ce pourcentage nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **22 000 \$**. 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 **316 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné en page précédente.

## 3.2 CERTIFICATION

### Nous certifions :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment, le 19 décembre 2025 ;
- Ne pas avoir fondé notre rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ;
- Avoir recherché, au meilleur de nos capacités, les informations contenues dans ce rapport ;
- N'avoir aucun intérêt présent ou futur pour les immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties concernées ;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation ;
- Avoir effectué cette évaluation suivant les règles du code d'éthique professionnel de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nous soussignés, Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce 4<sup>e</sup> jour du mois de février deux mille vingt-six, certifions qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport, incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent, sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR  
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

## Photographies du sujet

---



**Rez-de-chaussée**

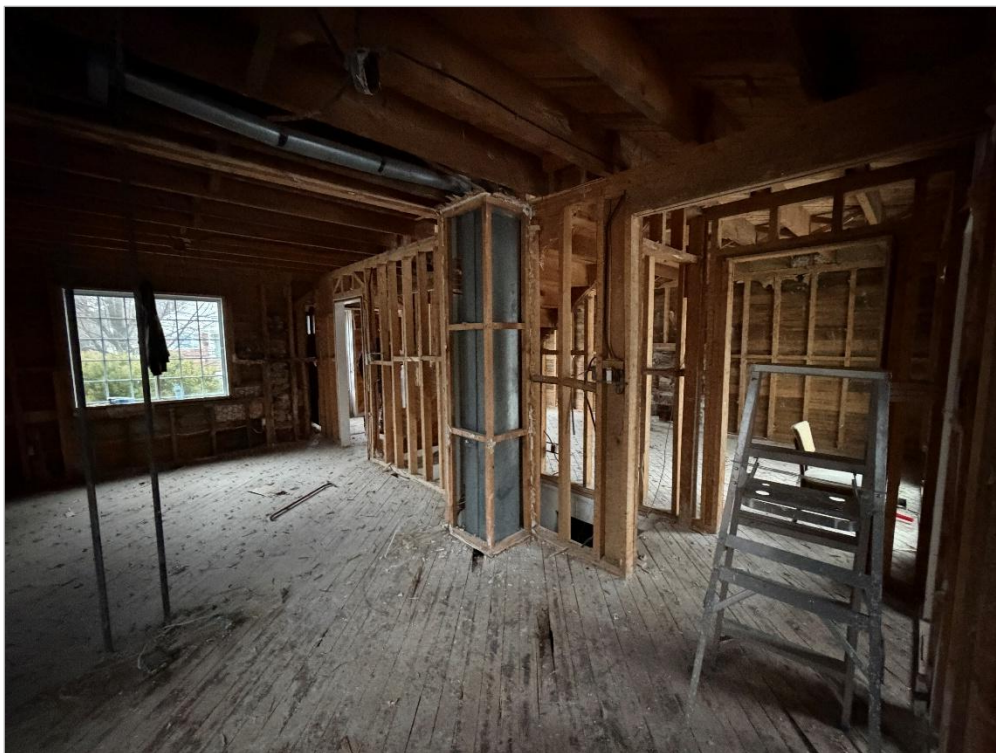


**Rez-de-chaussée**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



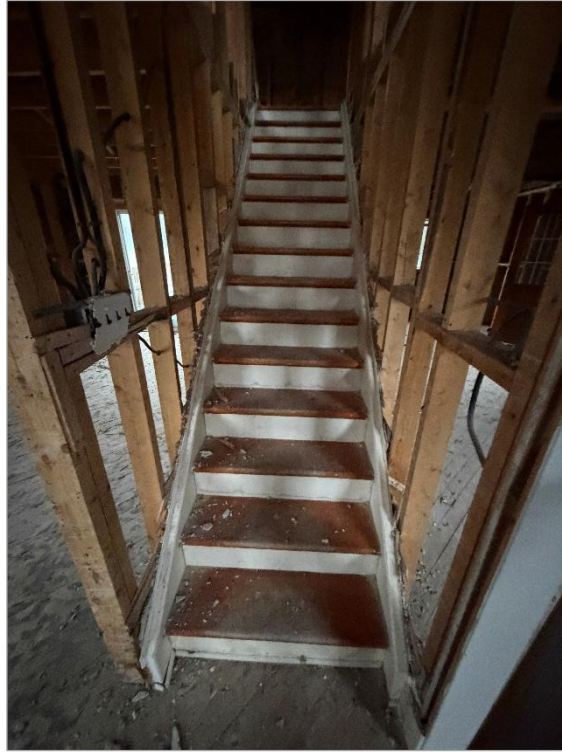
Rez-de-chaussée



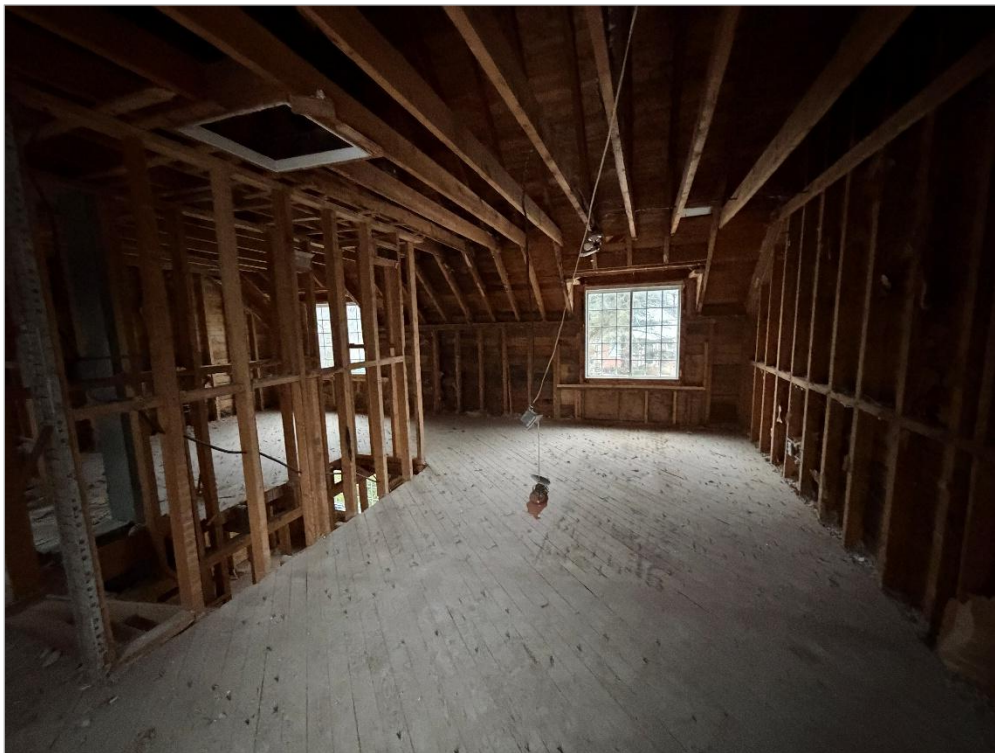
Rez-de-chaussée

Photographies prises le 19 décembre 2025, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Escalier intérieur



Deuxième étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol



Sous-sol

Photographies prises le 19 décembre 2025, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

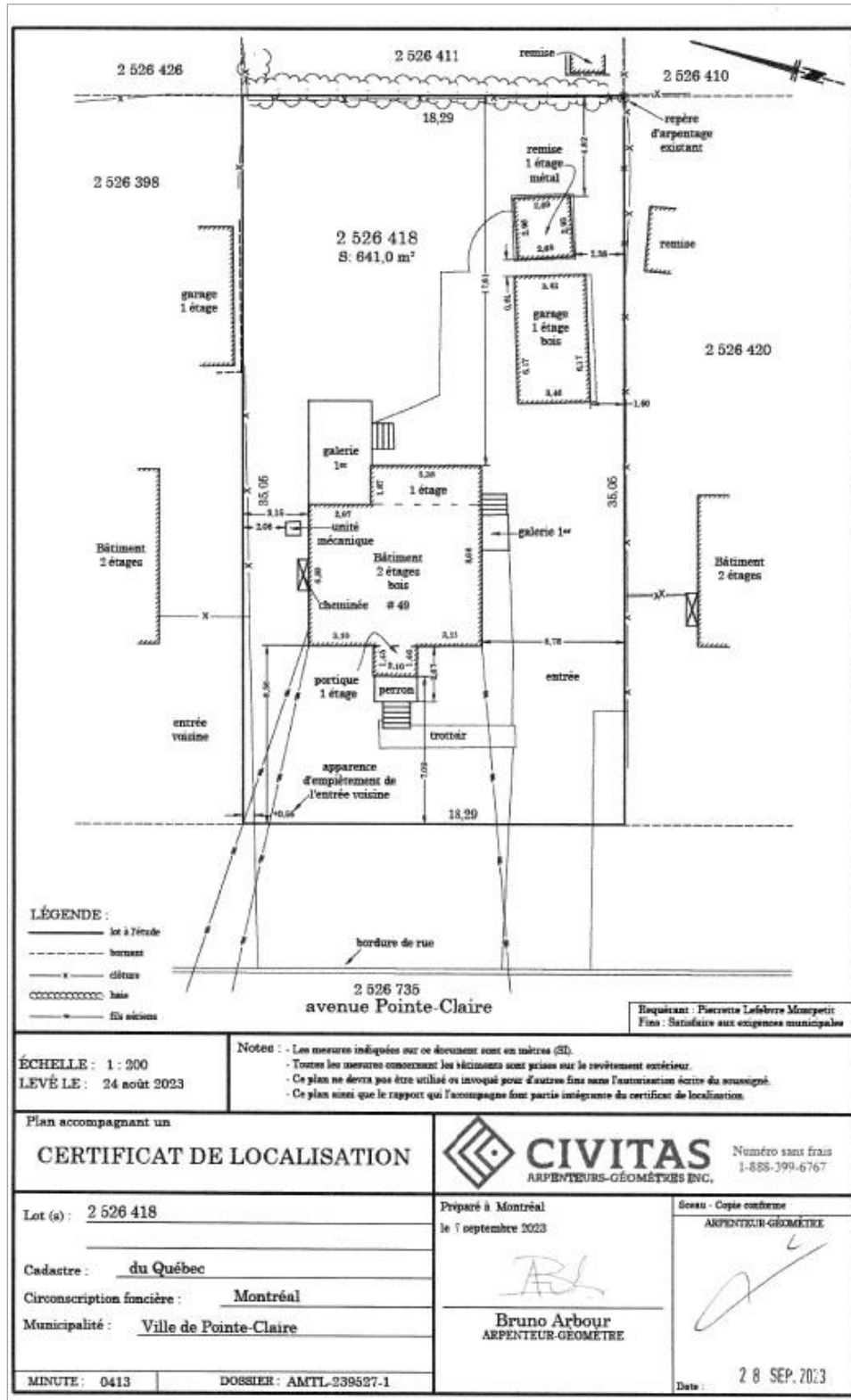


Sous-sol



Façade (autre)

# Certificat de localisation



## Qualifications professionnelles

### QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

#### Études académiques

ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997
ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en économie obtenu en 1993
ÉTUDES COLLÉGIALES	Collège Édouard-Montpetit à Longueuil Diplôme d'études collégiales obtenu en 1990

#### Expérience professionnelle

2001 À CE JOUR	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige civil et aux fins d'expropriation, assurances et investissement)
1998 à 2001	Évaluateur pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige, assurances, investissement)
1997	Évaluateur pour la firme Yvon Caron et Associés (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, assurances)
1995 à 1997	Technicien pour la firme Gagnon, Goudreau, Leduc inc.
1995	Inspecteur calculeur pour les firmes Le Groupe Leroux
1992 à 1994	Commis aux propriétés immobilières pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Perception des loyers, mise en marché des reprises, supervision des travaux, administration de l'actif)  Stagiaire à l'analyse de marché pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Analyse et rédaction des données issues du marché, divulgation de l'information aux intervenants du marché)

#### Association professionnelle

Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

#### Cours de perfectionnement/séminaire

- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme
- Application de la méthode du revenu, mathématiques financières, calcul hypothécaire
- Application de la méthode de comparaison directe
- Application de la méthode du coût et techniques de construction
- Évaluation des centres commerciaux
- Le fichier de travail pour l'analyse des ventes dans la confection d'un rôle d'évaluation foncière
- La géomatique au service de l'évaluateur