
RAPPORT D'ÉVALUATION

117, avenue King
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 673634E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 15 octobre 2024

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	117, avenue King, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	673634E

Madame,

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

La propriété à l'étude est une maison détachée d'un étage et demi avec vide sanitaire sur poutres de bois supportées par des piliers de béton, construite en 1929, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est composé de matériaux de qualité économique. Sa superficie est de 1 044 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 658 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 702 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 terrain de forme régulière de 5 146 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 15 février 2006 au prix de 165 000 \$, numéro d'inscription 13062698, 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 2108-2024-08-13), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	255 000 \$	(± 149,82 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (76 % de dépréciation)	61 000 \$	(± 35,84 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	120 000 \$	

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

Vincent Ladouceur, É.A. | Daniel Ryan, É.A. | Martin Bisailon, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Marc-Antoine Robidas, É.A.
Alexandre Ladouceur, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Chanelle Morand, É.A. | Dominic Quenneville, É.A.
Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221
centrale@parisladouceur.ca

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

PARISLADOUCEUR.CA

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, **le 13 août 2024**, 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/dk

p. j. Expertise

Photographies du sujet



Vue avant du bâtiment



Vue latérale droite

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

**Vue arrière du bâtiment****Vue latérale gauche**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



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	17
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION	17
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF	17
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION	17
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	19
3 CONCLUSION	20
3.1 CORRÉLATION.....	20
3.2 CERTIFICATION	21
Annexes	
Annexe A – Photographies du sujet.....	22
Annexe B – Certificat de localisation.....	28
Annexe C – Qualifications professionnelles.....	29
Tableaux	
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation.....	18
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble	19

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	117, avenue King, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 250 786 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée d'un étage et demi avec vide sanitaire sur poutres de bois supportées par des piliers de béton. Le bâtiment est de faible qualité. On trouve une entrée sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bain, une véranda quatre saisons, plusieurs espaces de rangement ainsi qu'un escalier menant à l'étage. Le deuxième étage comprend trois chambres ainsi qu'une salle de bain complète.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1929 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	95 ans
ÂGE APPARENT	55 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	10 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2108-2024-08-13) 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. 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	1 044 pieds carrés
	Deuxième étage	<u>658 pieds carrés</u>
	Total hors-sol	1 702 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	La maison est construite sur un terrain de forme régulière de 5 146 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 offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoirs et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	Aucune
FONDATION	Vide sanitaire sur poutres de bois supportées par des piliers de béton
DALLE AU SOL	Aucune
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Bardage de cèdre
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration ancienne en bois Fenestration à guillotine en bois Porte vitrée en bois dur Porte vitrée en aluminium Porte-patio en aluminium
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de tôle sur structure de bois Soffites et fascias en bois Isolation de laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 200 ampères avec panneau à fusibles Éclairage incandescent, halogène et fluorescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes électriques
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier Cabinets d'aisances (2) Baignoire sur pieds (1) Douche rectangulaire en acrylique avec porte en verre (1) Vanity en thermoplastique avec lavabo encastré en porcelaine (2) Évier double en porcelaine dans la cuisine (1) Réservoir à eau chaude de 40 gallons

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint Lambris de bois Panneaux de préfini
FINIS DES PLANCHERS	Tuiles vinyliques Stratifié flottant Lattes de bois Tapis Marqueterie Contreplaqué Escalier intérieur en bois avec rampes en bois (étage)
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint Tuiles acoustiques suspendues Lambris de bois Structure apparente
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en thermoplastique Comptoirs de cuisine en bois Hotte de cuisinière
DIVERS	Cadrages intérieurs en bois et MDF Portes intérieures en bois Foyer au bois
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres matures Arbustes Patio en bois sur structure de bois Perron couvert en bois avec marches en bois et rampes en bois

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8235-03-5283-5-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	239 100 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>196 100 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	435 200 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	13062698
VENDEURS	Yiu-Ming Cheung et Jodi Pichovich
ACHETEURS	Christopher Gervais et Nadine Wilson
DATE DE VENTE	Le 15 février 2006
PRIX DE VENTE	165 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2108-2024-08-13) 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

En raison des indices observés à l'extérieur, il est probable, comme pour beaucoup de bâtiments résidentiels à Pointe-Claire, qu'il n'y ait pas de murs de fondation en béton ou en blocs de béton. Ce type de bâtiment repose habituellement sur des poutres en bois supportées par des piliers de béton. En raison des nombreux affaissements observés, nous recommandons de procéder à une expertise structurale pour déterminer les mesures à prendre pour stabiliser le bâtiment.

SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS

Les planchers sont très affaissés. Comme le vide sanitaire n'est pas facilement accessible, nous recommandons de faire appel à un ingénieur en structure pour déterminer si la structure des planchers peut être renforcée ou si elle doit être remplacée.

Durant l'expertise extérieure, nous avons remarqué que des murs n'étaient pas parfaitement verticaux et des affaissements ont été observés. Faire examiner les murs par un ingénieur en structure pour une analyse complète.

En raison des dénivellations importantes des planchers, faire examiner la structure y compris les poutres et poteaux dans le vide sanitaire par l'ingénieur en structure.

STRUCTURE DE TOIT

Nous n'avons pas eu accès à l'entretoit. Cependant, nous avons remarqué, de l'extérieur du bâtiment, que la structure était apparente. Cette structure est très faible et des sections apparentes sont pourries. Faire examiner la structure du toit par l'ingénieur en structure pour déterminer s'il est pertinent de réparer la structure ou s'il est préférable de la refaire.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué que le bardage de bois des murs extérieurs avait besoin d'être repeint. Préparer les surfaces avant de les repeindre.

SOLINS ET SCHELLEMENTS

Des solins sont manquants au-dessus de la plupart des ouvertures, dans les murs extérieurs. Prévoir le retrait du revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi la détérioration associée aux infiltrations d'eau.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES ET FENÊTRES

La porte d'entrée avant frotte contre le sol lors de l'ouverture. Un problème de structure est probablement en cause. Faire vérifier la situation par l'ingénieur en structure en même temps que l'ensemble de la structure du bâtiment.

La plupart des fenêtres sont anciennes et ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir une réfection des fenêtres à court terme.

La porte-fenêtre à l'arrière du bâtiment est affaissée. En même temps que l'ensemble de la structure du bâtiment, vérifier la structure du mur arrière sous la porte-fenêtre. Prévoir son remplacement.

Les fenêtres ouvrantes ne sont pas protégées par des garde-corps ou des limiteurs d'ouverture. Protéger les ouvertures de ces fenêtres.

TERRASSES AVANT/ARRIÈRE

La terrasse arrière possède une pente négative vers la maison, ce qui n'est pas souhaitable et pourrait causer des infiltrations d'eau dommageables à la structure du mur arrière. Prévoir une réfection complète de la terrasse.

AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES

La peinture s'écaille sur le fascia en bois. Préparer les surfaces, gratter la peinture avant de repeindre.

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Aucun commentaire particulier à formuler.

TOITURE

La couverture en tôle pincée est très rouillée par endroit. Des traces d'infiltration d'eau ont été observées à l'intérieur du bâtiment. Prévoir la réfection de la couverture à court terme.

GOUTTIÈRES

Il manque des gouttières sur plusieurs 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.

SOLINS ET PARAPETS

Nous avons remarqué que des solins avaient été mal posés. Les solins servent à réaliser l'étanchéité entre divers matériaux. Vérifier la situation et remplacer le solin d'évent lors du remplacement de la toiture.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	<p>La baignoire est rouillée et pourrait percer avec le temps. Changer la baignoire serait un choix judicieux.</p> <p>Nous n'avons pas observé d'antibélier sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Faire installer un antibélier sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.</p> <p>Nous avons noté la présence d'un évier automatique sur une partie du système d'évacuation des eaux usées. Corriger la situation pour éviter les débordements.</p> <p>Des siphons en S sont installés sous certains appareils de plomberie. Ce type de siphon est maintenant interdit. Penser à faire installer des siphons en P lors des prochaines rénovations.</p> <p>Le siphon sous le lavabo de la salle de bain a commencé à percer. Le remplacer pour éviter les fuites dommageables.</p> <p>Le chauffe-eau a été fabriqué en 2005. Prévoir son remplacement dans l'année qui vient.</p>
ÉLECTRICITÉ	<p>Les câbles d'alimentation électrique passent dans les arbres. Il est de votre responsabilité de faire émonder les arbres qui sont en contact avec les fils. Prévoir l'émondage régulier des arbres près des fils de branchement.</p> <p>Nous avons noté que l'interrupteur principal était inaccessible. Faire corriger immédiatement la situation.</p> <p>Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate. Enlever les câbles abandonnés ou insérer leurs extrémités dans des boîtes de jonction bien fermées.</p> <p>Il n'y a pas de prise de courant dans la salle de bain. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré dans la salle de bain pour protéger contre les électrocutions.</p>
CHAUFFAGE	<p>Nous avons remarqué que le chauffage avait été coupé en raison de la coupure du système électrique. Nous vous recommandons de faire ouvrir quelques murs extérieurs pour vérifier l'état des murs.</p>
PLANCHER	<p>La plupart des revêtements de sol sont en très mauvais état. Prévoir une réfection complète des revêtements de sol.</p>
ESCALIER	<p>Des mains courantes sont manquantes dans l'escalier. Installer des mains courantes dans la volée d'escaliers où elles sont manquantes.</p> <p>L'escalier de l'étage s'affaisse. Faire examiner la structure de l'escalier par un ingénieur en structure pour déterminer des mesures pour le stabiliser.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

MURS ET PLAFONDS	<p>Nous avons noté la présence de ce qui semble être des moisissures sur des finis intérieurs. Prévoir le nettoyage ou le remplacement des matériaux affectés pour assurer la salubrité de la maison.</p> <p>Des matériaux sont dégradés alors que d'autres ont subi des infiltrations d'eau. Prévoir le remplacement des matériaux concernés.</p> <p>Il y a présence d'une fissure sur le plafond de la chambre avant-centre de l'étage. Réparer la fissure avant de tirer les joints et de repeindre.</p> <p>Notre visite de la salle de bain du rez-de-chaussée a révélé la présence d'un plafond suspendu. Nous recommandons de penser à remplacer ce plafond par un revêtement parfaitement étanche au passage de la vapeur d'eau.</p>
ARMOIRES	<p>Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler en suivi de l'inspection.</p>
AMIANTE	<p>Il y a possibilité de présence d'amiante sur les plafonds en tuile acoustique, au placoplâtre ancien, Gyplap et stuc décoratif. L'isolant de vermiculite dans l'entretoit pourrait également contenir de l'amiante. Voir un spécialiste.</p>
ISOLATION ET VENTILATION	<p>Il n'y a pas de ventilateur dans les salles de bain. Nous suggérons la pose de ventilateurs d'extraction dans les salles de bain.</p> <p>La hotte de cuisinière rejette son air dans la cuisine. Nous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.</p>
AUTRE	<p>Le porche avant a été ajouté à la maison. L'installation a probablement été réalisée par des amateurs. Des affaissements importants sont facilement observables. Il en est de même pour l'escalier d'accès. Prévoir une reconstruction si la maison est conservée.</p>

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

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

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

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **255 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 149,82 \$** 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 76 %, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **61 000 \$**. 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.

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION (suite)

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs de fondation	562 \$	64%	202 \$
Charpente	4 281 \$	100%	0 \$
Structure de plancher	22 799 \$	100%	0 \$
Revêtement de plancher	16 945 \$	100%	0 \$
Plafond	8 504 \$	83%	1 410 \$
Finition des murs	1 367 \$	100%	0 \$
Construction intérieure	57 534 \$	64%	20 712 \$
Plomberie	12 853 \$	64%	4 627 \$
Électricité	8 620 \$	64%	3 103 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	6 358 \$	64%	2 289 \$
Composition des murs extérieurs	76 225 \$	64%	27 441 \$
Composition du toit	19 721 \$	100%	0 \$
Divers	4 359 \$	66%	1 485 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	15 180 \$	100%	0 \$
Total	255 309 \$	76%	61 270 \$
Total (arrondi)	255 000 \$	76%	61 000 \$

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 2108-2024-08-13) préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. Certaines déficiences hypothétiques observées devraient faire l'objet d'expertises plus spécifiques et ne sont pas incluses dans les coûts de rénovation (présence possible de moisissures, présence possible d'amiante, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Réfection de la toiture, soffites et fascias	20 000 \$
Peinture du revêtement extérieur	5 000 \$
Remplacement de la fenestration et des portes extérieures	12 000 \$
Réfection du perron latéral droit et escalier du perron avant	15 000 \$
Gouttières/Exutoires/Solins	1 000 \$
Travaux de plomberie	5 000 \$
Travaux électriques	3 000 \$
Remplacement du revêtement de plancher des deux étages	17 000 \$
Remplacement et peinture de plusieurs cloisons et plafonds	10 000 \$
Divers (solins, joints de scellement, main courante de l'escalier, ventilateurs de salles de bain, nouvelle hotte de cuisinière)	3 000 \$
SOUS-TOTAL	91 000 \$
Contingences ($\pm 15\%$)	13 650 \$
Sous-total	104 650 \$
Taxes	15 671 \$
TOTAL	120 321 \$
TOTAL ARRONDI	120 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **120 000 \$** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas l'enlèvement possible de moisissures et d'amiante (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **255 000 \$**, 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 2108-2024-08-13) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **76 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **61 000 \$**. 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 **120 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, tels que mentionnés en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment, le 13 août 2024 ;
- 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 quinzième jour du mois d'octobre deux mille vingt-quatre, 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



Salon



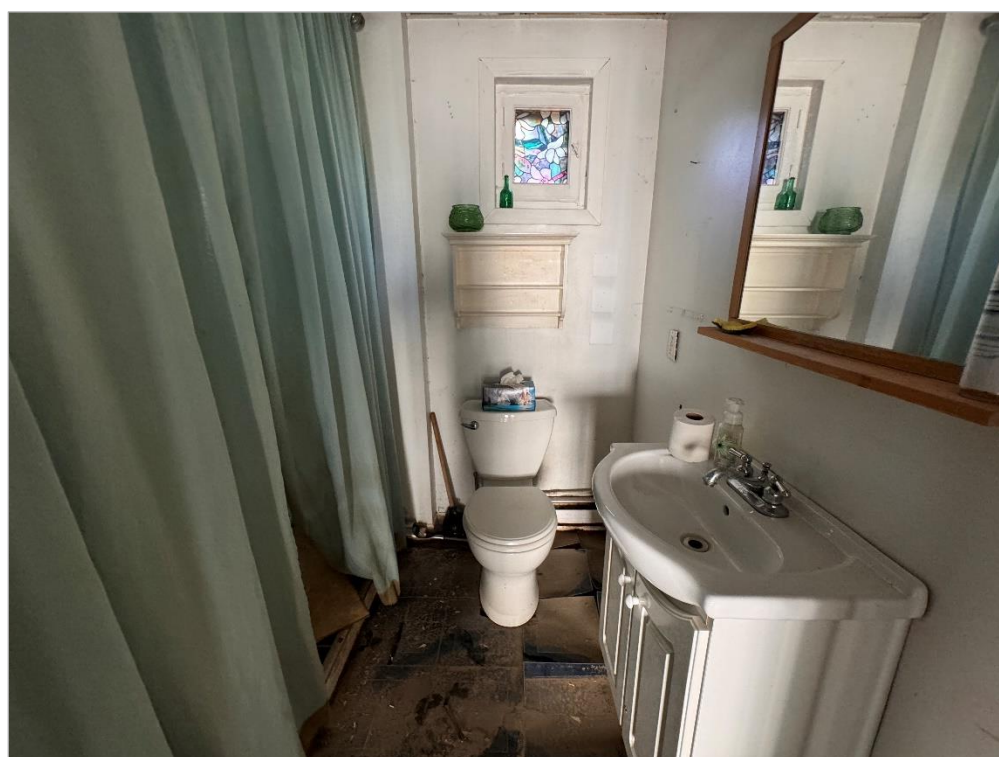
Salle à manger

Photographies prises le 13 août 2024, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



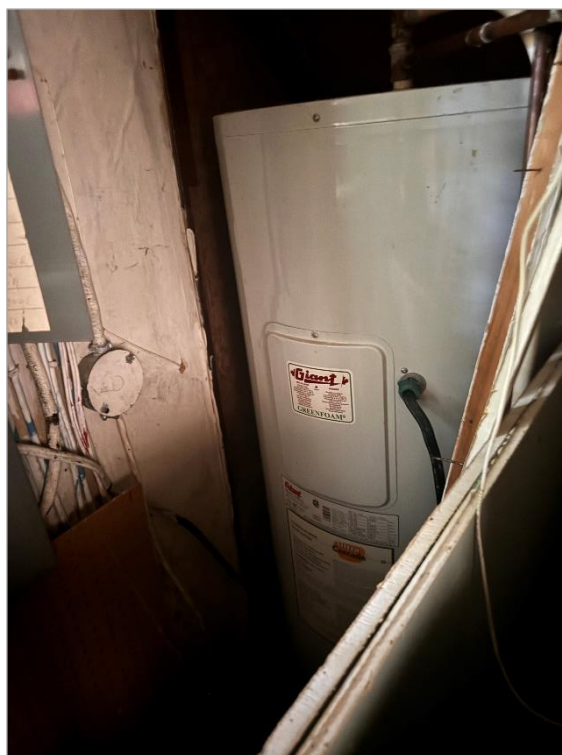
Cuisine



Salle de bain

Photographies prises le 13 août 2024, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Rangement



Véranda quatre saisons

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Corridor du rez-de-chaussée et escalier menant à l'étage

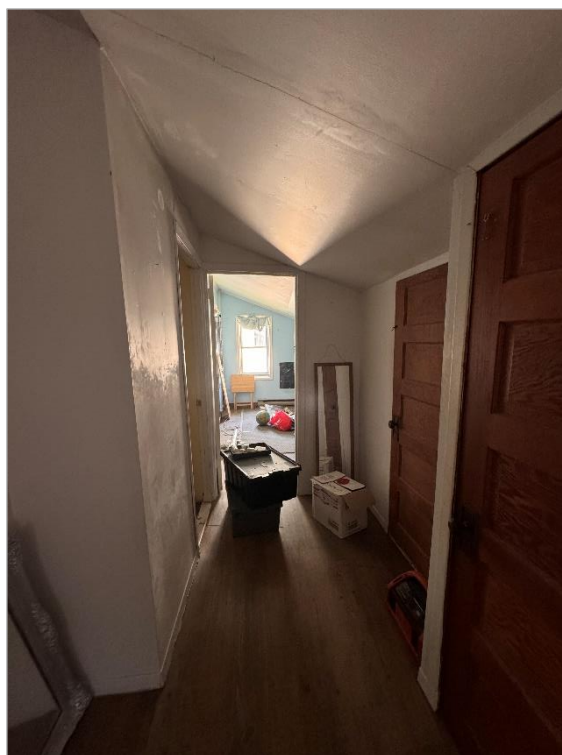


Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre principale



Corridor à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain



Balcon avant

Photographies prises le 13 août 2024, par Alexandra Latour, DAR.

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