
RAPPORT D'ÉVALUATION

95, avenue Queen
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 676006E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 2 janvier 2025

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 95, avenue Queen, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier 676006E

Madame,

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

La propriété à l'étude est une maison détachée de deux étages avec garage attaché et sous-sol sur fondation de béton coulé, construite en 1939, 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 779 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 680 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 459 pieds carrés d'aire habitable. Le garage attaché est non isolé et possède une superficie de 298 pieds carrés. Nous retrouvons également en façade du bâtiment, une galerie fermée non isolée de 75 pieds carrés. Notons que la maison est occupée par sa propriétaire 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. La maison réside sur un terrain de forme irrégulière de 10 341 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 28 novembre 2024 au prix de 475 000 \$, numéro d'inscription 29 110 920, au Registre foncier du Québec. Cette transaction implique une clause de vente sans garantie légale.

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 2119-2024-11-11), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	330 000 \$	(± 226,18 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (62 % de dépréciation)	127 000 \$	(± 87,05 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	118 000 \$	

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 11 novembre 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 prises le 11 novembre 2024, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Vue arrière du bâtiment



Vue latérale gauche

Photographies prises le 11 novembre 2024, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur avoisinant



Secteur avoisinant

Photographies prises le 11 novembre 2024, par Alexandra Latour, DAR.

Table des matières

PAGE TITRE	
LETTRE D'INTRODUCTION	
PHOTOGRAPHIES DU SUJET	4
TABLE DES MATIÈRES	7
1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....	8
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER	8
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT	10
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ	13
1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE.....	13
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ	13
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	14
2 ANALYSE	24
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION	24
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF	24
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION	24
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....	26
3 CONCLUSION	27
3.1 CORRÉLATION.....	27
3.2 CERTIFICATION	28
Annexes	
Annexe A — Photographies du sujet.....	29
Annexe B — Certificat de localisation.....	37
Annexe C — Qualifications professionnelles.....	38
Tableaux	
Tableau 1 — Coût de remplacement et dépréciation	25
Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble	26

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	95, avenue Queen, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 250 985 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages avec garage attaché et sous-sol, de qualité économique, construite sur fondation de béton coulé. Le garage est sis sur une dalle de béton au sol. On trouve une entrée fermée (non isolée) sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger, une verrière (sur fondation en piliers de blocs de béton), une cuisine, un garage avec sortie sur l'élévation arrière ainsi qu'un escalier menant à l'étage et un escalier menant au sous-sol. Le deuxième étage se compose de trois chambres et d'une salle de bain complète. Nous retrouvons également un escalier menant à l'attique, au deuxième étage. Le sous-sol n'est pas aménagé. Nous y trouvons un grand espace non fini comprenant les appareils mécaniques, les sorties laveuse et sécheuse, le système à eau chaude, le réservoir à eau chaude ainsi que le panneau électrique. Une salle d'eau non fonctionnelle est également présente et comprend un lavabo mural ainsi qu'un cabinet d'aisances.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1939 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	85 ans
ÂGE APPARENT	50 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 (réf. dossier 2119-2024-11-11) 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 occupée par sa propriétaire 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 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	779 pieds carrés
	Deuxième étage	<u>680 pieds carrés</u>
	Total hors-sol	1 459 pieds carrés
	Sous-sol (non aménagé)	680 pieds carrés
	Garage	298 pieds carrés
	Galerie fermée	75 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	La maison réside sur un terrain de forme irrégulière de 10 341 pieds carrés.	
ZONAGE	RA47/Classe A (unifamilial). Zone assujettie en totalité ou en partie au règlement sur les PIIA.	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services fournis par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoirs et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse de type sous-sol (résidence) En tranchée pour la dalle de béton au sol (garage)
FONDATION	Piliers de blocs de béton (extension arrière) Béton coulé (rez-de-chaussée, sauf extension) Pilotis de bois (galerie avant fermée et verrière) Dalle de béton (garage)
DALLE AU SOL	Béton coulé
CHARPENTE	Murs porteurs en bois (superficie totale sans garage) Murs de béton (garage)
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclins de bois Panneaux de bois Stuc Crépi Parement en briques (cheminée)
PORTES ET FENÊTRES	Fenestration à guillotine en aluminium Fenestration coulissante en aluminium Fenestration à guillotine en PVC Porte d'entrée vitrée en bois Fenestration fixe en bois (garage et galerie fermée) Anciennes fenêtres en bois (niveau sous-sol) Porte piétonne simple de garage en aluminium
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte sur structure de bois et isolant Soffites et fascias en bois
ÉLECTRICITÉ	Panneaux à disjoncteurs de 125 ampères et 200 ampères Éclairage incandescent, halogène et fluorescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système à eau chaude avec bouilloire électrique Foyer à combustion directe

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	<p>Cuivre, ABS, fonte et acier</p> <p>Cabinets d'aisances (2)</p> <p>Baignoire-douche en acrylique (1)</p> <p>Lavabo en porcelaine sur pied (1)</p> <p>Lavabo mural en porcelaine (1)</p> <p>Évier double en acier inoxydable dans la cuisine (1)</p> <p>Cuve (1)</p> <p>Réservoir à eau chaude de 40 gallons (2023)</p> <p>Puisard avec pompe</p>
PAROIS ET CLOISONS	<p>Placoplâtre peint</p> <p>Carton pressé</p> <p>Placage de céramique</p> <p>Panneaux de bois</p> <p>Lambris de bois</p> <p>Contreplaqué (garage)</p> <p>Panneaux de préfini (sous-sol)</p> <p>Structure apparente (garage et sous-sol)</p>
FINIS DES PLANCHERS	<p>Linoléum</p> <p>Lattes de bois</p> <p>Tapis</p> <p>Stratifié flottant</p> <p>Dalle de béton apparente au sous-sol</p> <p>Escalier intérieur en bois avec rampes en bois (étage)</p> <p>Escalier intérieur en contreplaqué sans rampe (sous-sol)</p>
FINIS DES PLAFONDS	<p>Placoplâtre peint</p> <p>Plâtre</p> <p>Tuiles acoustiques suspendues</p> <p>Tuiles de carton-fibre</p> <p>Lambris de bois</p> <p>Moultures de type O'gee</p> <p>Structure apparente (sous-sol)</p>

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en bois Comptoirs de cuisine en stratifié Évier double en acier inoxydable dans la cuisine Hotte de cuisinière
DIVERS	Cadrages intérieurs en bois et MDF Poutre apparente en bois Portes intérieures vitrées en bois Portes intérieures en bois Système d'alarme
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres matures Arbustes Galerie fermée en façade du bâtiment

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ**1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE**

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-92-9954-2-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2021
VALEUR TERRAIN	432 300 \$
VALEUR BÂTIMENT	<u>142 700 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	575 000 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	29 110 920
VENDEUR	Marilyn Brain
ACHETEURS	Stephanie Melissa Scalia et Stephen Campellone
DATE DE VENTE	Le 28 novembre 2024
PRIX DE VENTE	475 000 \$
REMARQUE	Sans garantie de qualité

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux, et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2119-2024-11-11) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatés. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION ET DALLE AU SOL

Plusieurs fissures sont présentes sur les murs de fondation en béton coulé. Vérifier régulièrement l'état des fondations et noter tout agrandissement de fissures. Prévoir la réparation des fissures.

SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS

L'extension arrière du rez-de-chaussée penche vers l'arrière. Faire voir la structure de cette extension.

L'extension du portique d'entrée avant est affaissée. Prévoir une réfection des murs extérieurs de cette extension, si elle est conservée.

Les murs porteurs du garage sont très affaissés. Prévoir une réfection complète des murs extérieurs du garage.

Certains planchers ne sont pas à niveau. Faire examiner la structure par un ingénieur pour savoir si le problème peut être corrigé.

Les poteaux sous la poutre arrière, sous l'extension arrière, ne sont pas fixés aux piliers de béton qui les supportent. Fixer les poteaux aux piliers pour assurer la solidité de l'ensemble.

STRUCTURE DE TOIT

Des traces d'infiltration d'eau sont présentes autour de la cheminée sur la structure de toit dans l'entretoit. Suivre les recommandations faites dans la section *Toiture : Solins et parapets* du rapport d'inspection pour assurer l'étanchéité.

Nous avons remarqué d'autres traces d'infiltration d'eau sur la structure du toit. Il est possible que certaines de ces traces soient anciennes et que d'autres soient actives. Nous suggérons de vérifier la situation dans l'entretoit lors de pluies abondantes pour s'assurer de l'étanchéité de la couverture.

Nous avons remarqué que la structure du toit était faible. Nous suggérons de déneiger le toit en hiver par prudence. Prévoir le remplacement de la structure à moyen terme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué la présence de fissures diverses, quoique mineures, dans le stuc des murs extérieurs de la maison. Certaines fissures sont verticales alors que d'autres sont horizontales. Réparer les fissures pour assurer l'étanchéité et éviter davantage de dommages.

Une partie du revêtement de la structure de l'extension avant (portique) est en très mauvais état, voire pourrie. Prévoir une réfection complète de cette extension.

SOLINS ET SCELLEMENTS

Nous avons remarqué que des solins étaient 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.

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire, tant autour des ouvertures qu'entre divers matériaux. En plus de remplacer les scellants détériorés, nous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

PORTES ET FENÊTRES

La porte d'entrée principale est en bois et possiblement d'origine. Il en est de même de la porte du portique avant, lequel n'est probablement pas chauffé. Prévoir leur remplacement à court terme pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau.

Un nombre important de fenêtres ont dépassé leur durée de vie utile. Prévoir une réfection importante à cet effet.

La fenêtre de la cuisine sur le mur latéral droit entre en conflit avec le toit du garage. Deux options s'offrent : installer une plus petite fenêtre et reconstruire le mur sous la fenêtre pour assurer l'étanchéité avec la toiture ou modifier la toiture du garage lors de la reconstruction de ce dernier.

La porte du garage est très ancienne et peu étanche. Des vitres de fenêtres latérales sont cassées ou absentes. Prévoir son remplacement avec celui du garage d'un point de vue général.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

TERRASSE AVANT/ARRIÈRE	<p>Il n'y a pas de perron devant la porte d'entrée principale. De plus, l'escalier est très affaissé. Installer un palier d'entrée (36 pouces sur 36 pouces minimum) et un escalier conforme à la réglementation municipale.</p>
AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES	<p>Le fascia et les soffites en bois sont peints. De manière générale, la peinture s'écaille. Prévoir une réfection.</p> <p>Les soffites en bois ne sont pas ventilés sur les débords de toits. Suivre les recommandations faites dans la section <i>Isolation et ventilation</i> à la fin du présent rapport.</p>
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	<p>Nous avons remarqué que des arbres étaient trop près du bâtiment. Il est essentiel de procéder à leur élagage ou déplacement de manière à dégager les façades pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air. L'humidité retenue par la présence des arbres peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes de façades en leur contact.</p> <p>Le niveau de sol est trop haut sous la fenêtre arrière du sous-sol. Dégager le niveau du sol tout en préservant une pente d'évacuation des eaux de surface vers l'arrière du terrain.</p> <p>L'entrée d'asphalte possède une pente négative devant la porte du garage. Cette situation cause probablement des infiltrations d'eau dans le garage. Corriger la pente de l'entrée d'asphalte.</p>
TOITURE	<p>Les bardeaux sur les couvertures sont en très bon état. Ils sont récents. Cependant, la visite de l'entretoit nous a permis de constater que d'anciens clous rouillés étaient toujours en place avec les nouveaux clous de la nouvelle couverture. Cette situation nous amène à penser qu'il est possible que les vieux bardeaux aient été laissés en place. Cette situation n'est pas souhaitable. Il est probable que des manques d'étanchéité surviennent, surtout aux diverses jonctions comme le long des cheminées et des murs extérieurs, etc. Surveiller la situation et procéder à une vérification plus approfondie par prudence.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

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.

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC. Nous recommandons de changer les gouttières actuelles pour des gouttières en acier galvanisé ou en aluminium peint.

SOLINS ET PARAPETS

Les contre-solins métalliques entre les murs et les toitures et les cheminées ont été posés en surface de la maçonnerie des cheminées et du revêtement de stuc des murs extérieurs. Les contre-solins doivent être encastrés de 25 millimètres dans les joints de la maçonnerie pour une étanchéité adéquate. Corriger les manquements pour éviter les infiltrations d'eau dommageables. Voir à cet effet l'énoncé sur la structure du toit ci-haut.

PLOMBERIE

Le lavabo de la salle de bain est fissuré. Nous suggérons de ne pas tarder à le remplacer pour éviter les fuites d'eau dommageables aux composantes juxtaposées.

Nous avons noté une baisse de pression du système d'alimentation en eau, lorsque certains appareils sont actionnés simultanément. Cette baisse de pression peut être occasionnée par plusieurs facteurs, dont une obstruction partielle des conduits, des valves défectueuses, une pression d'eau trop faible, etc. Consulter un plombier compétent afin d'obtenir une évaluation plus précise.

Nous n'avons pas observé d'antibélier sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Les antibéliers sont obligatoires pour éviter les cognements des conduites qui pourraient causer des fuites le long des conduites de distribution d'eau (Code de plomberie du Québec, article 2.6.1.9). Faire installer des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.

Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé. Les tuyaux en acier galvanisé rouillent de l'intérieur et s'obstruent avec les années. Prévoir le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE (SUITE)

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons constaté que le tuyau d'évacuation des eaux usées de la machine à laver se déverse directement dans la cuve de lavage. Nous suggérons d'installer un raccord indirect muni d'un siphon qui sera raccordé de façon indépendante au collecteur principal ou à une colonne de chute, tout en prenant soin qu'il soit protégé par un clapet antirefoulement dans les règles de l'art des installations de plomberie.

Nous n'avons pas observé de clapets antiretours sur les appareils de plomberie du sous-sol. Installer rapidement des clapets pour éviter un problème de salubrité associé aux refoulements d'égout.

Nous avons remarqué la présence d'un puisard récemment installé au sous-sol. Le couvercle du puisard était vissé en place. Nous avons remarqué qu'il ne possédait pas de conduit de ventilation. Il est essentiel de ventiler le puisard vers l'extérieur pour assurer la salubrité dans le puisard.

ÉLECTRICITÉ

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons noté que certaines connexions électriques étaient apparentes ou mal fixées, ce qui peut représenter un risque pour la sécurité des occupants et/ou du bâtiment. Les connexions électriques doivent être réalisées à l'aide de marettes adéquates respectant le calibre, le nombre de fils, et être localisées dans une boîte hexagonale (selon le cas) fermée et bien fixée à un élément structural. Une connexion électrique ne doit pas être dissimulée dans un mur ou un plafond fini afin de demeurer accessible. Demandez à l'électricien de vérifier les boîtes de jonction situées dans le sous-sol (leur fixation, leur dimension ainsi que leur fermeture adéquate).

Nous avons remarqué la présence de filage électrique ancien avec boutons et tubes de céramique dans l'entretoit. Il est possible que l'assureur ne couvre pas ce type d'installation. Demander au maître électricien d'examiner le tout pour déterminer si ce câblage est toujours actif ou non et évaluer la pertinence et la conformité de l'installation.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ (SUITE)

Mise en garde : Notre inspection du panneau de distribution principal de l'installation électrique nous a permis de constater que le panneau et certains câbles électriques qui y sont branchés sont assez récents comparativement à l'âge de la maison. Lors du remplacement d'un panneau électrique, il n'est pas requis par le Code d'électricité du Québec de remplacer l'ensemble de la distribution électrique dans l'immeuble. Il est possible que le câblage électrique n'ait été changé que partiellement. Des boîtes de jonctions s'utilisent à cet effet. Cependant, ces boîtes de jonction doivent demeurer accessibles et ne pas être dissimulées derrière des revêtements de finition. L'installation actuelle pourrait aussi comporter des portions de câblage sans mise à la terre ou du câblage d'aluminium. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de statuer sur la présence ou non d'une de ces conditions. Faire appel à un maître électricien pour une investigation plus poussée, si nécessaire.

Il n'y a pas de prise de courant dans les salles de bain. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré dans chaque salle de bain pour protéger contre les électrocutions.

Les prises de courant sur le comptoir de cuisine, près de l'évier, sont sans protection. Consulter un maître électricien afin de corriger cette situation et protéger le circuit contre les risques d'électrocution. Changer les prises pour des prises de type détecteur de fuite.

Certaines prises n'ont pas de mise à la terre. Pour effectuer la mise à la terre d'une prise de courant, plusieurs avenues sont possibles. Consulter un maître électricien, au besoin, afin d'ajouter les circuits nécessaires.

CHAUFFAGE

Aucun commentaire à formuler à cet effet.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Le foyer au bois dans le séjour a été condamné et le dessus de la cheminée a été scellé. Il n'est plus fonctionnel.

CHEMINÉE

Aucun commentaire à formuler à cet effet.

RÉSERVOIR D'ENTREPOSAGE DE COMBUSTIBLE

Nous avons constaté la présence d'une conduite de mazout abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol. Nous recommandons de consulter un expert en décontamination de sol pour déterminer s'il est pertinent de procéder à un test de sol.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLANCHER

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que le revêtement de plancher est constitué de tuiles qui pourraient contenir de l'amiante. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. Prévoir le retrait du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante.

Le prélat de la cuisine est en mauvais état. Prévoir son remplacement à plus ou moins court terme.

Des infiltrations d'eau ont été observées au travers des tuiles de plancher du sous-sol, le long du mur latéral gauche. Prévoir une expertise pour maîtriser la situation.

ESCALIER

Une main courante est manquante dans l'escalier du sous-sol. Installer une main courante.

MUR ET PLAFOND

Certaines surfaces intérieures de plafond sont couvertes de tuiles acoustiques. Les tuiles acoustiques peuvent contenir de l'amiante. Prévoir le coût de ces travaux.

Nous avons remarqué que des panneaux préfabriqués ont été posés aux murs autour de la baignoire. Ces panneaux ne sont pas étanches. Remplacez les panneaux par des carreaux de céramique ou une autre surface étanche. Porter une attention à l'état de la structure derrière les panneaux. Remplacer ou nettoyer tout matériau affecté par des infiltrations d'eau.

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur le plafond de la chambre avant, près du mur avant sous la toiture. Surveiller la situation puisque la couverture a été remplacée. Noter que les infiltrations d'eau pourraient venir de la lucarne avant ou de sa fenêtre.

Une grande partie des murs intérieurs est recouverte de panneaux de carton pressé peint. Nous avons remarqué quelques fissures et des dommages au fini. Prévoir quelques réparations.

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau au bas des lattes de bois du mur gauche du sous-sol ainsi qu'ailleurs. Comme pour les tuiles de plancher à proximité, nous suggérons de procéder à une expertise pour déterminer la ou les causes de l'infiltration d'eau et maîtriser la situation. Les infiltrations d'eau causent la détérioration des matériaux intérieurs et favorisent la formation de moisissures dommageables pour la santé.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

MUR ET PLAFOND (SUITE)

Nous avons remarqué que des panneaux de préfini étaient déformés sur le mur avant. Il est probable que l'humidité présente dans le sous-sol et dans le mur avant en soit responsable. Maîtriser l'humidité dans le sous-sol.

Nous avons remarqué la présence de ce qui ressemble à des moisissures sur des murs, des portes et des panneaux en bois dans le sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Le taux d'humidité élevé dans le sous-sol et le manque d'entretien général sont probablement responsables. Maîtriser le taux d'humidité et décontaminer le sous-sol pour assurer la salubrité. Faire appel à un expert, au besoin, pour des conseils judicieux.

ARMOIRES

La cuisine est peu fonctionnelle. Prévoir un meilleur aménagement lors de la réfection. Faire appel à un cuisiniste, au besoin.

PORTES INTÉRIEURES

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ferme-porte sur la porte entre le garage et la maison, que la porte n'était pas étanche et qu'il n'y avait pas non plus de coupe-froid autour de son cadre. La porte doit pouvoir se fermer d'elle-même et être étanche. La situation actuelle peut permettre l'infiltration de vapeurs d'oxyde de carbone du garage dans la maison. Ces vapeurs représentent un grand risque pour la santé des occupants de la maison. Remplacer cette porte par une porte étanche munie d'un ferme-porte pour que la porte se ferme d'elle-même, et assurer l'étanchéité autour de la porte par la pose d'un coupe-froid.

Certaines portes à l'étage nécessitent un ajustement pour fermer plus facilement. Procéder à l'ajustement des portes concernées. Il est à noter que les crochets qui s'installent sur le dessus des portes ont tendance à les faire se déformer ; il vaut mieux s'abstenir de les utiliser.

AMIANTE

Il y a possibilité de présence d'amiante sur les plafonds en tuiles acoustiques, au placoplâtre ancien, Gyplap et stuc décoratif. L'isolant de vermiculite dans l'entretoit pourrait également contenir de l'amiante. Voir un spécialiste.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ISOLATION ET VENTILATION

L'isolation de l'entretoit principal est faible. Si vous comptez l'isoler davantage pour une meilleure résistance thermique du bâtiment, il faut vous assurer que ce changement des conditions du bâtiment n'occasionne pas de surcharge de neige sur le toit en hiver. De fait, l'absence d'isolant dans les conditions normales de chauffe en hiver avait probablement pour effet de faire fondre une certaine quantité de neige du toit. Si vous changez ces conditions, il se peut que la structure du toit ne résiste pas à des charges de neige plus importantes. Consulter un ingénieur en structure pour toute modification des conditions d'isolation du bâtiment.

Nous avons remarqué qu'il y avait un aérateur de toit sur le toit principal. Cependant, il n'y a pas de prise d'air par les soffites, qui sont fermés à l'extérieur et bloqués par de l'isolant de l'intérieur. Dégager les soffites pour faire pénétrer l'air extérieur dans l'entretoit. L'air sera ensuite évacué par l'aérateur de toit. Actuellement, l'aérateur de toit force l'air intérieur de la maison à pénétrer dans l'entretoit, ce qui n'est pas souhaitable.

Les murs de fondation du bâtiment principal ne sont pas isolés en bonne partie. Prévoir des travaux d'isolation.

Les ventilateurs d'extraction des salles de bain servent à évacuer l'air humide à l'extérieur et à empêcher, par le fait même, les désordres causés par l'humidité excessive souvent rencontrée dans les salles de bain. Nous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bain.

Nous avons remarqué qu'un ventilateur de salle de bain avait été installé dans le sous-sol. Ce ventilateur crée une ventilation du sous-sol en forçant l'air du rez-de-chaussée à pénétrer dans le sous-sol et est extrait à l'extérieur par le ventilateur. Cette ventilation ne semble pas suffisante pour évacuer l'humidité du sous-sol. Maîtriser les infiltrations d'eau, comme mentionné précédemment dans ce rapport, et installer un déshumidificateur. Faire appel à un expert au besoin.

La hotte de cuisinière du logement de l'étage supérieur rejette son air dans la cuisine. Il faut impérativement que la hotte rejette son air humide et chaud directement à l'extérieur. L'humidité relâchée dans la cuisine par la situation actuelle peut causer des problèmes de salubrité de l'air intérieur. Installer une hotte avec un conduit et un registre qui débouchent directement à l'extérieur par un mur extérieur.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

Nous avons observé, sur le mur latéral gauche, l'absence de registre d'évacuation avec clapet à contrepoids ou registre d'entrée d'air sur deux ouvertures. Installer les registres extérieurs appropriés pour éviter l'introduction de rongeurs ou d'insectes.

Un registre d'évacuation d'air extérieur à l'arrière n'est pas fixé au mur et son pourtour n'est pas étanche. Fixer le registre à l'aide de vis appropriées et sceller le pourtour pour assurer l'étanchéité.

Le bâtiment à l'étude est de qualité économique 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 330 000 \$ à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 226,18 \$** 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 généré 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 **62 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **127 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, 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 fondation	45 872 \$	59%	18 820 \$
Charpente	5 043 \$	66%	1 700 \$
Structure de plancher	28 275 \$	57%	12 158 \$
Revêtements de plancher	22 773 \$	60%	9 142 \$
Plafond	12 136 \$	69%	3 764 \$
Finition des murs	6 805 \$	77%	1 552 \$
Construction intérieure	52 000 \$	59%	21 397 \$
Plomberie	15 721 \$	57%	6 760 \$
Électricité	12 992 \$	57%	5 586 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	19 946 \$	57%	8 577 \$
Composition des murs extérieurs	88 098 \$	58%	36 707 \$
Composition du toit	13 043 \$	91%	1 184 \$
Divers	6 594 \$	100%	0 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	882 \$	100%	0 \$
Total	330 178 \$	61%	127 346 \$
Total (arrondi)	330 000 \$	62%	127 000 \$

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment, basés sur notre visite, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic de l'immeuble (réf. dossier 2119-2024-11-11) 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 (remplacement du conduit sanitaire, présence possible de moisissures, présence possible d'amiante, etc.).

Tableau 2 — Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Description des travaux	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Isolation des murs de fondation de la résidence/solidification fondation extension arrière	5 000 \$
Remplacement de la fenestration, de la porte principale et de la porte de garage	22 000 \$
Réfection des murs extérieurs et structure de l'extension avant et réfection des murs extérieurs du garage	6 000 \$
Remplacement de la structure de toit et isolation	10 000 \$
Retrait et remplacement du revêtement de plancher en tuiles vinyliques	2 000 \$
Retrait et remplacement des plafonds en tuiles acoustiques	3 000 \$
Réfection de la cuisine (armoires, comptoirs, revêtement de plancher et hotte de cuisinière)	15 000 \$
Réfection de la salle de bain (meuble-lavabo, cabinet d'aisances, ventilateur de salle de bain, baignoire-douche/cloisons, revêtement de plancher)	10 000 \$
Gouttières/Exutoires/Descentes pluviales/Solins	3 000 \$
Travaux de plomberie	6 000 \$
Travaux électriques	2 000 \$
Divers (réparation de fissures, réfection des soffites et fascias, élagage d'arbres, correction de pente pour évacuation des eaux, réparation de quelques cloisons en carton pressé, remplacement d'une porte intérieure, correction de pente de sol, main-courante dans escalier, registre d'évacuation, installation d'un palier d'entrée devant la porte principale)	5 000 \$
SOUS-TOTAL	89 000 \$
Contingences (±15 %)	13 350 \$
Sous total	102 350 \$
Taxes	15 327 \$
TOTAL	117 677 \$
TOTAL ARRONDI	118 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **118 000 \$** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas le retrait 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 **330 000 \$**, à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basés sur la visite des lieux, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2119-2024-11-11) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **62 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **127 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, 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 **118 000 \$**, 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 11 novembre 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 deuxième jour du mois de janvier deux mille vingt-cinq, 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 DU SUJET (suite)



Verrière

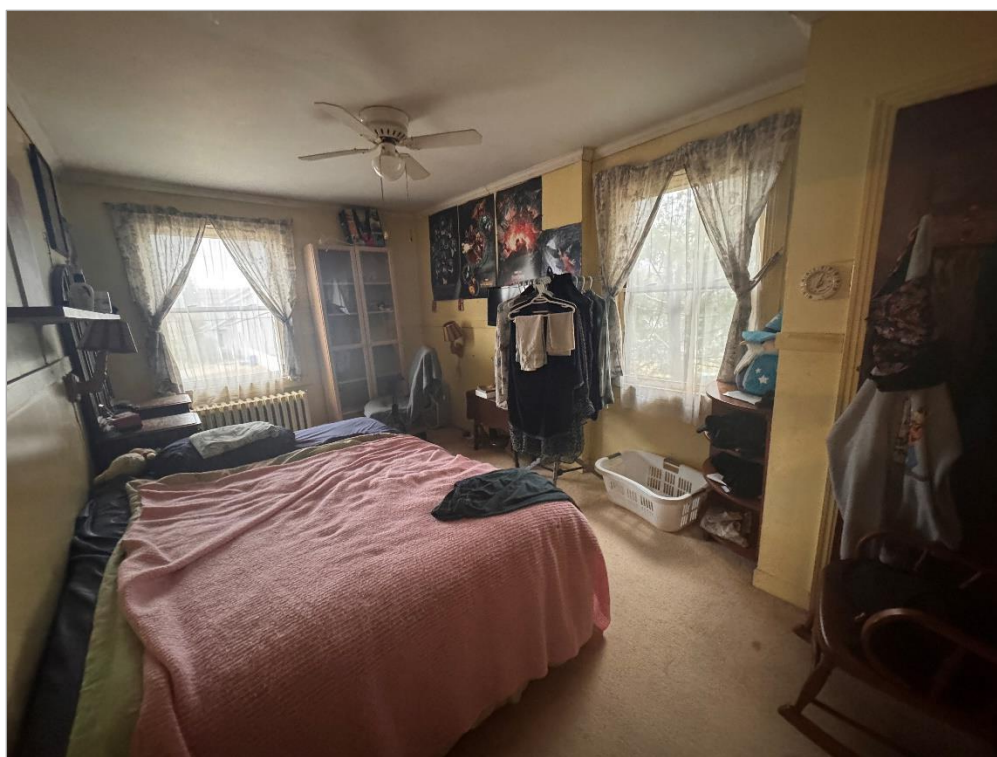


Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Escalier intérieur

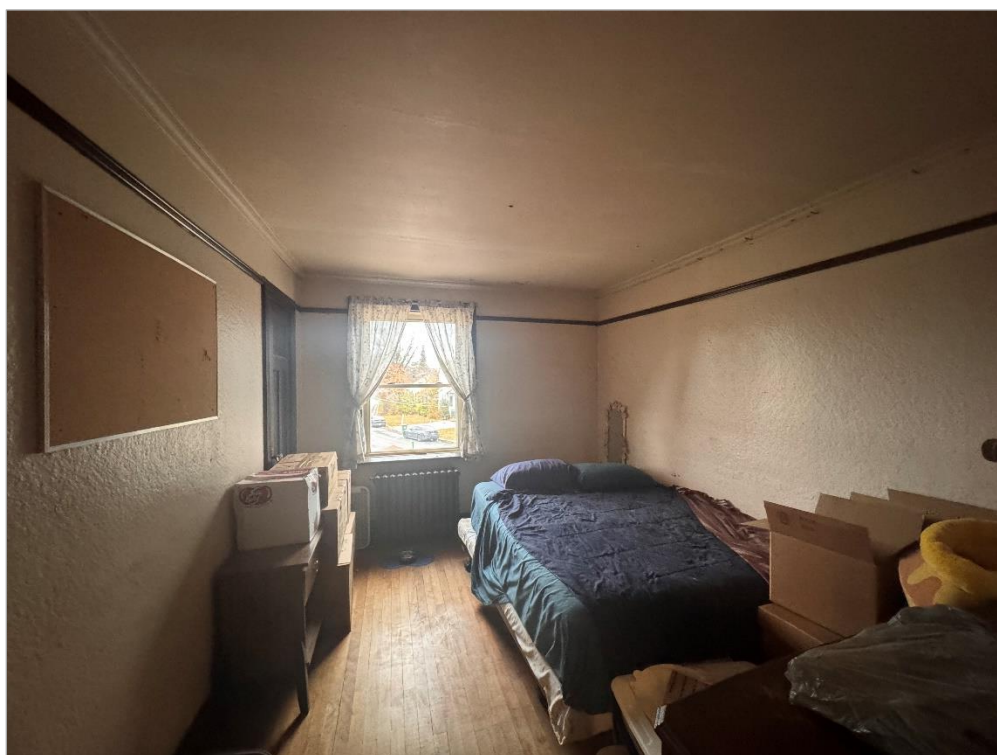


Chambre principale

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre



Chambre

Photographies prises le 11 novembre 2024, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

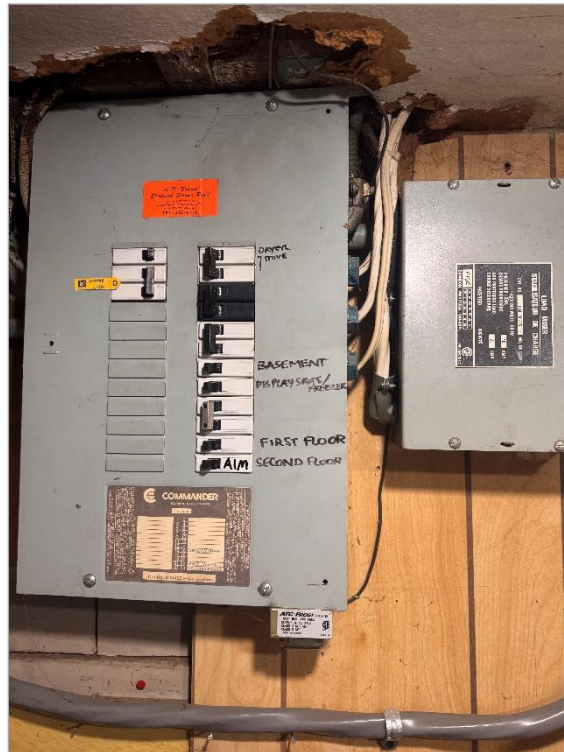


Salle de bain



Garage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Panneau électrique



Panneau électrique

Photographies prises le 11 novembre 2024, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol



Sous-sol

Photographies prises le 11 novembre 2024, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



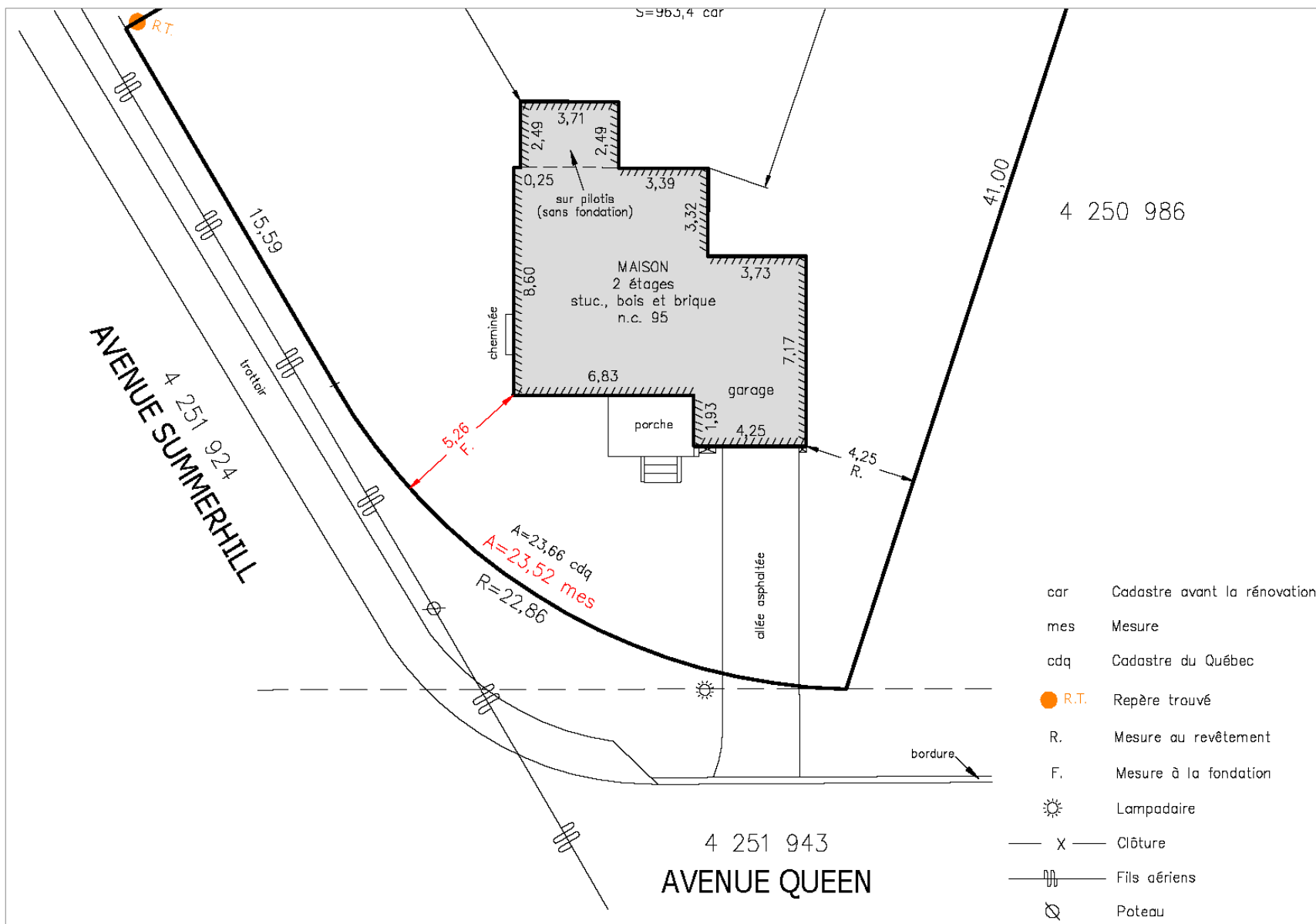
Sous-sol



Sous-sol

Photographies prises le 11 novembre 2024, par Alexandra Latour, DAR.

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