
RAPPORT D'ÉVALUATION

191, chemin du Bord-du-Lac–Lakeshore
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 673319E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 3 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	191, chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	673319E

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 avec garage et abri auto, reposant sur un sous-sol complet sur fondations en béton coulé, construite en 1960, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Il y a également présence d'un vide sanitaire sous la chambre principale du rez-de-chaussée (non accessible). Le bâtiment est de qualité standard à bonne. La superficie habitable est de 1 579 pieds carrés (garage exclu). La maison est érigée sur un terrain de forme rectangulaire de 11 568 pieds carrés. En suivi de la visite et de l'inspection, nous n'avons pas relevé de déficiences graves pouvant affecter de manière significative l'intégrité de la propriété. Cependant, nous avons noté certaines réparations à effectuer, des travaux d'entretien ainsi que quelques améliorations à apporter pour préserver le bâtiment.

Aux fins informatives, la dernière transaction sur l'immeuble est une déclaration de transmission en date du 24 janvier 2024 sous le numéro d'enregistrement 28504984.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de madame Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2107-2024-08-13), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	798 000 \$	(± 416,49 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (34 % de dépréciation)	527 000 \$	(± 275,05 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	64 000 \$	

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. Aussi, 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



Façade du bâtiment



Élévation arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Secteur immédiat



Secteur immédiat

Table des matières

PAGE TITRE

LETRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET	4
TABLE DES MATIÈRES	6
1 DONNÉES DESCRIPTIVES	7
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER	7
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT	9
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ	12
1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES.....	12
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ	12
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT.....	13
2 ANALYSE	21
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION	21
2.1.1 ESTIMATION DU COÛT DE REMPLACEMENT.....	21
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION.....	21
2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DÉPRÉCIÉ.....	22
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ	23
3 CONCLUSION	25
3.1 CORRÉLATION.....	25
3.2 CERTIFICATION.....	26
Annexes	
Annexe A – Photographies du sujet.....	27
Annexe B – Qualifications professionnelles	38
Tableaux	
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation.....	22
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble	23

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	191, chemin du Bord-du-Lac-Lakeshore Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 253 846 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	<p>La propriété à l'étude est une maison détachée d'un étage avec garage et abri auto, reposant sur un sous-sol complet sur fondations en béton coulé, de qualité standard à bonne. Il y a également présence d'un vide sanitaire sous la chambre principale au rez-de-chaussée. Nous sommes d'avis que le bâtiment possède des qualités architecturales dignes de mention.</p> <p>On trouve, au rez-de-chaussée, une entrée sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger, une cuisine avec sortie arrière, trois chambres, une salle de bain ainsi qu'un garage. Le sous-sol est complètement aménagé ; on y trouve une salle familiale avec sortie extérieure sur l'élévation gauche, une salle de jeux, une salle d'eau avec espace buanderie, une salle de bain, une chambre, une salle mécanique, un corridor avec cuisinette et comptoir-bar ainsi qu'un espace de rangement. Il y également présence d'un vide sanitaire (non visité) sous la chambre principale du rez-de-chaussée.</p>
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1960 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	64 ans
ÂGE APPARENT	35 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	30 ans
CONDITION GÉNÉRALE	<p>En nous basant sur la visite complète du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2107-2024-08-13) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est supérieure à la moyenne par rapport à son âge. Aucune déficience grave ne pouvant affecter de manière significative l'intégrité de la propriété n'a été notée. Cependant, nous avons noté certaines réparations à effectuer, des travaux d'entretien, ainsi quelques améliorations à apporter pour préserver le bâtiment.</p>

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	1 548 pieds carrés
	Garage	337 pieds carrés
	Sous-sol (incluant le vide sanitaire)	1 548 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	11 568 pieds carrés, de forme rectangulaire.	
ZONAGE	Ra 15 – Classe A (résidentiel, maison individuelle unifamiliale). Zone assujettie en totalité ou en partie au règlement sur les PIIA.	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de certains services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoir et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse pour la portion sous-sol et vide sanitaire En tranchée pour la portion garage
FONDATIONS	Muret et béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Pierres Briques Déclins de bois Panneaux d'aluminium
CHEMINÉE	En pierre
PORTES ET FENÊTRES	Porte principale vitrée en aluminium Portes extérieures pleines et vitrées en aluminium Porte-patio en PVC Porte de garage en aluminium Porte piétonne en bois dur au garage Porte d'entrée pleine en aluminium au sous-sol Fenêtres à manivelle en PVC Fenêtres fixes en PVC Fenêtres à manivelle en bois Fenêtres fixes en bois Fenêtres coulissantes en vinyle Fenêtres coulissantes en aluminium Fenêtres fixes en aluminium Fenêtres fixes en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit plat et en pente légère recouvert d'une membrane élastomère (structure de bois) Soffites en aluminium

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Panneau à disjoncteurs de 30 ampères pour la génératrice Éclairage incandescent, halogène et fluorescent Génératrice
CHAUFFAGE/CLIMATISATION/ VENTILATION	Système de chauffage à eau chaude au gaz naturel Plinthes électriques Thermopompe murale Entrée laveuse Sortie sècheuse Hotte de cuisinière Ventilateurs sanitaires dans les salles de bain
PLOMBERIE	Cuivre, fonte et ABS Cabinet d'aisances (3) Comptoir de vanité avec lavabo intégré en Dekton (1) Comptoir de vanité avec lavabo intégré en porcelaine (3) Douche rectangulaire avec base en acrylique et cloisons en céramique (1) Douche rectangulaire (ancienne) avec base en céramique et cloisons en placage de céramique (1) Évier de cuisine en acier inoxydable (1) Lavabo au bar de la salle familiale (1) Réservoir électrique à eau chaude de 60 gallons
PAROIS ET CLOISONS	Placoplatre Lattes de bois Pierres Placage de céramique
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Carreaux de céramique Stratifié flottant Tuiles de vinyle Escalier intérieur recouvert de tapis avec rampes en acier

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

FINIS DES PLAFONDS	Placoplatre Poutre apparente en bois au salon Section non finie au sous-sol (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Cabinet d'appoint en polymère dans la cuisine (non fini) Comptoirs en contreplaqué (non finis) Évier simple en acier inoxydable Hotte de cuisine Cabinets en bois dans la cuisinette au sous-sol Comptoirs en stratifié dans la cuisinette au sous-sol
PROTECTION	Aucune
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée en pavé uni Pelouse Arbres Arbustes Trottoir, terrasse et muret en pierre Galerie arrière en béton avec escaliers en bois et rampes en acier Paliers d'entrée et escaliers en béton (élévation gauche)

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8032-57-4082-9-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	752 300 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>431 400 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	1 183 700 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	28 504 984
DÉCLARATION DE TRANSMISSION	Le 24 janvier 2024

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2107-2024-08-13) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatées. Veuillez-vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION

L'inspection a révélé que des réparations mineures étaient nécessaires. Un pilier sous un poteau de soutien a besoin d'être réparé ainsi que le crépi sous la porte de service du garage sur le mur arrière. Réparer le béton et le crépi pour assurer la durabilité des fondations en béton et du crépi protecteur.

Nous avons remarqué que le joint de coin, entre deux murs de fondation, était ouvert. Installer un boudin d'étafoam, puis sceller avec un scellant à béton pour assurer l'étanchéité.

DALLE DE BÉTON

Aucun commentaire par suite de l'inspection.

SOLIVES DE PLANCHER

Le plancher de la chambre principale penche vers l'arrière et la droite et n'est pas de niveau. L'accès au vide sanitaire sous une grande partie de la chambre était difficilement accessible. Il est possible que le plancher ait été construit ainsi, mais il est aussi possible qu'un problème structural soit en cause. Faire appel à un expert en structure au besoin. Notez qu'il n'y avait aucune fissure dans les finis intérieurs de la chambre qui indiquerait un problème d'affaissement.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Le revêtement mural en bois est trop près du sol par endroit. Procéder à une correction du niveau du sol là où nécessaire, en s'assurant de toujours conserver une pente positive de manière à éloigner les eaux de surface des murs extérieurs.

Des travaux mineurs de maçonnerie sont à prévoir tant sur les murs extérieurs que sur les murets de terrassement à l'avant-centre. Faire appel à un maçon compétent pour réparer les joints de mortier fissurés ou endommagés.

Certains parements de maçonnerie sont trop près du sol. Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol devant les murs de fondation en créant un aménagement paysager adéquat. Assurez-vous de toujours conserver des pentes positives pour un écoulement adéquat des eaux de surface.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOLINS ET SCELLEMENTS

Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits et certaines retouches sont à faire. Refaire les joints là où requis et vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'environnement du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

Il y a absence de solins au-dessus et au-dessous de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium. Refaire les solins là où requis.

PORTES ET FENÊTRES

La porte d'accès arrière est ancienne et en bois avec un vitrage simple. Prévoir le remplacement.

La porte d'entrée du sous-sol sur le mur latéral gauche est trop près du sol extérieur. Comme des travaux concernant le drain doivent être réalisés, profiter de l'occasion pour rabaisser le niveau du sol sous la porte pour éviter les infiltrations d'eau.

Plusieurs fenêtres sont soit d'origine, soit âgées de 20 ans ou plus. Quelques fenêtres ont été remplacées récemment. Prévoir le remplacement de plusieurs fenêtres pour assurer l'étanchéité du bâtiment en ces endroits et pour améliorer le confort des occupants.

Plusieurs fenêtres visibles du sous-sol sont trop près du sol quand elles ne sont pas en contact direct avec le sol. Il faut soit corriger le niveau du sol en préservant des pentes positives soit installer des margelles qui soient drainées adéquatement vers le drain de fondation ou encore installer une membrane hydrofuge élastomère sur toute la périphérie du bâtiment.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de coupe-froid sous la porte du garage. Installer un coupe-froid pour assurer l'étanchéité à l'eau et à l'air.

TERRASSES, BALCONS ET PERRONS

La surface de béton du balcon arrière a vu sa surface en carreaux de céramique enlevée. La surface actuelle est inégale. Prévoir un ragréage avant de resurfer le balcon.

Les garde-corps du balcon arrière et de l'escalier ne sont pas sécuritaires. Voir la réglementation municipale et corriger les manquements pour assurer la sécurité.

Nous avons remarqué que le muret gauche de l'escalier d'accès à l'entrée gauche du sous-sol était déformé. Prévoir une réfection avant que la déformation ne s'accroisse jusqu'à l'affaissement.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOFFITES/FASCIAS

Des sections de soffites sont mal supportées. Fixer en place les soffites pour éviter l'introduction de rongeurs dans l'entretoit.

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.

Le pavé de pierre, tant à l'avant-centre que du côté gauche du bâtiment, a besoin de réparation. Faire appel à un maçon compétent pour réparer le pavé.

Nous avons constaté que les pentes du sol autour du bâtiment font en sorte que le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison par endroit. Évaluer la possibilité de modifier les pentes du terrain.

Nous avons remarqué que des poteaux de soutien de la toiture, à gauche du garage, étaient trop près du sol. Corriger le niveau du sol autour des poteaux.

TOITURE

Certaines pentes de toit sont négatives et retiennent les eaux de surface.

Nous avons remarqué que la toiture avait besoin d'être nettoyée par endroit. Enlever les débris de feuilles et les branches mortes des arbres qui tombent sur le toit.

Nous avons remarqué que l'unité de thermopompe et les pièces de bois qui soutiennent les câbles et conduits de l'appareil reposent sur de l'isolant en polystyrène extrudé sur la toiture. L'isolant est inadéquat, le remplacer.

Nous avons noté la présence d'eau stagnante ou de taches signifiant qu'il se produit des rétentions d'eau sur la toiture. Corriger la pente du platelage de toiture pour favoriser un meilleur écoulement des eaux de pluie et de fonte des neiges. Nous sommes d'avis que la toiture du garage la plus à droite doit être refaite en corrigeant la pente du toit pour préserver le bâtiment sous le toit.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

GOUTTIÈRES

Nous avons noté que la pente d'une gouttière est inversée. L'eau venant de la toiture doit pouvoir s'évacuer sans restriction. Tenter de redonner une pente adéquate à la gouttière ou ajouter une descente pluviale au point le plus bas.

Nous avons remarqué que les gouttières avaient besoin d'être nettoyées. Nettoyer les gouttières pour éviter la rétention d'eau qui peut causer des fuites et des débordements.

SOLINS

Nous avons remarqué que le solin métallique entre la cheminée et la toiture était posé en surface de la maçonnerie. Faire corriger la situation par un ferblantier/couvreur. Le calfeutrant actuel est inadéquat pour assurer l'étanchéité à long terme.

PLOMBERIE

Le robinet d'arrêt situé dans la salle mécanique est probablement d'origine. Prévoir son remplacement à court terme.

L'entrée d'eau du bâtiment possède une valve d'arrêt située au-delà du conduit d'arrivée d'eau de la ville. Vérifier la situation et au besoin déplacer la valve d'arrêt directement sur le conduit d'arrivée d'eau. Demander à un plombier compétent de vérifier/corriger la situation.

La douche du sous-sol n'est plus fonctionnelle. Prévoir une réparation.

Nous n'avons pas observé d'antibélier sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Faire installer des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.

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

Nous avons remarqué que le drain extérieur devant la porte du sous-sol, mur latéral gauche, était inadéquat. Une condition en ABS excède le pavé, ce qui le rend inopérant. Nous vous recommandons de faire appel à un plombier compétent pour installer un bassin adéquat avec la conduite d'évacuation sur une paroi latérale.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE (SUITE)

Nous avons pu identifier un clapet antiretour sur la conduite d'évacuation de la pompe du puisard. Cependant, nous n'avons pas pu identifier de clapets pour les autres appareils de plomberie du sous-sol. Assurez-vous que tous les appareils de plomberie du sous-sol sont protégés contre les refoulements d'égout.

Nous avons remarqué que le puisard du sous-sol ne possédait pas de couvercle étanche. Faire installer un couvercle parfaitement étanche avec une conduite de ventilation jusqu'à l'extérieur.

La pompe dans le puisard fonctionnait normalement à l'inspection. Cependant, nous avons constaté que le drain français qui s'y déverse est ancien et en terracotta. Nous vous suggérons de faire examiner le drain français par un égoutier ou un plombier qui pourra déterminer s'il doit être remplacé à court terme.

ÉLECTRICITÉ

La base du mât électrique a été enterrée. Afin de dégager l'orifice de drainage situé à la base du mât et de prévenir les risques d'infiltration d'eau dans le panneau de distribution, nous recommandons de dégager la base du mât en aménageant une petite margelle à la base de ce mât. Drainer adéquatement la margelle.

Lors de l'inspection du panneau principal et du panneau de distribution secondaire, nous avons remarqué que les circuits n'étaient pas identifiés. Faites identifier les circuits pour pouvoir fermer des disjoncteurs facilement.

Le câble du chauffage du garage est apparent. Installer une gaine sur le câble pour le protéger et assurer la sécurité.

Il y a absence de prise de courant dans la salle de bain du sous-sol. Les normes d'aujourd'hui indiquent qu'une prise de courant doit se trouver à moins d'un mètre du lavabo. Au besoin, faire installer une prise de courant avec DDFT intégré pour vous protéger contre les électrocutions.

Lors de notre visite, une prise de type détecteur de fuites (DDFT) située à l'extérieur n'a pas répondu au test de déviation de courant. Nous conseillons de la remplacer ou de faire vérifier les connexions par un électricien compétent.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ (SUITE)	Certaines prises n'ont pas de mise à la terre, ce qui était d'usage à une certaine époque. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés, l'installation de circuits protégés, car ces appareils doivent impérativement être alimentés par des prises avec mise à la terre.
CHAUFFAGE ET VENTILATION	<p>La thermopompe date de 2014. Procéder à l'entretien périodique de l'appareil pour un rendement optimal. Nettoyer le pourtour pour améliorer ce rendement.</p> <p>L'isolant sur les conduits de réfrigérant sur le toit est endommagé. Remplacer l'isolant pour éviter la formation de condensation.</p>
CHAUFFAGE D'APPOINT	Aucun commentaire.
CHEMINÉE	<p>Une cheminée d'une installation abandonnée au sous-sol se trouve trop près du sol. Des infiltrations d'eau peuvent facilement survenir lors de pluies abondantes ou à la fonte des neiges. Dégager le sol sous la cheminée.</p> <p>Le couronnement de la cheminée qui desservait le système de chauffage et le foyer a besoin d'être réparé ou remplacé. Prévoir le coût de ces travaux.</p> <p>Des fissures et des joints de mortier ont été observés sur la cheminée. Prévoir des travaux de maçonnerie pour assurer la solidité et l'étanchéité de la cheminée.</p>
REVÊTEMENT DE PLANCHER	Lors de l'inspection, nous avons remarqué que le revêtement de plancher de la chambre principale est bombé de l'avant à l'arrière en un endroit précis. Il semble qu'il s'agisse de la rigidité structurale du mur de fondation sous le plancher.
MURS ET PLAFONDS	<p>Nous avons remarqué la présence de taches d'humidité au plafond de la salle de bains. Faire fonctionner le ventilateur durant la prise de douches. S'assurer que le ventilateur évacue adéquatement l'air humide vers l'extérieur lorsqu'il est actionné.</p> <p>Nous avons remarqué que des travaux avaient besoin d'être réalisés en divers endroits dans la maison. Tirer les joints et repeindre là où nécessaire.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ESCALIER ET GARDE-CORPS	<p>Nous avons noté qu'il n'y avait pas de mains courantes dans certaines volées d'escaliers. Ajouter une main courante pour assurer la sécurité dans l'escalier.</p> <p>Notre inspection de l'escalier menant au sous-sol nous a permis de constater que l'escalier a été mis en place avant la finition du sous-sol. Cette situation fait en sorte que la dernière marche a une hauteur réduite et non standard. Mettre en évidence cette anomalie pour prévenir les usagers.</p>
ARMOIRES ET COMPTOIRS	<p>Lors de notre visite, la cuisine était en travaux. Terminer les travaux pour un fini impeccable et pour assurer la fonctionnalité de la cuisine.</p>
PORTES INTÉRIEURES	<p>Nous avons remarqué que des portes avaient besoin d'ajustements pour fermer sans restriction. Ajuster les portes concernées. Surveiller la situation. Si des portes sont encore difficiles à ouvrir et à fermer, faire appel à un ingénieur en structure.</p>
ISOLATION ET VENTILATION	<p>Nous avons remarqué que le polyuréthane appliqué sur le mur de fondation droit dans la salle de lavage n'était pas protégé contre la chaleur et le feu. Protéger l'isolant à l'aide d'un enduit ignifuge ou recouvrir le mur d'un matériau de finition.</p>

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard à bonne, nécessite quelques travaux de mise à niveau. En suivi de la visite et de l'inspection, nous n'avons pas relevé de déficiences graves pouvant affecter de manière significative l'intégrité de la propriété. Cependant, nous avons noté certaines réparations à effectuer, des travaux d'entretien, ainsi que quelques améliorations à apporter pour préserver le bâtiment.

Nous recommandons de prévoir le coût de divers travaux :

- Processus d'examen à la caméra du drain français à partir du puisard pour vérifier son état ;
- Travaux de maçonnerie mineurs sur la cheminée et sur le couronnement de béton ;
- Réfection d'une partie de la couverture au-dessus du garage ;
- Pose de solins au-dessus de certaines fenêtres ;
- Pose de joints de scellement aux endroits manquants ;
- Remplacement de quelques fenêtres d'origine ;
- Remplacement de la porte arrière de la maison ;
- Remplacement de la douche au sous-sol et des conduits en acier galvanisé dans cette salle de bain ;
- Réfection de la cuisine ;
- Réparation de quelques anomalies électriques ;
- Pose d'une main courante dans l'escalier du sous-sol ;
- Correction des pentes du sol et du niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire ;
- Installation de clapets antiretours sur les conduites d'évacuation d'eau reliées aux appareils de plomberie du sous-sol ;
- Installation d'antibéliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie ;
- Pose d'un coupe-froid sur la porte de garage ;
- Remplacement des garde-corps du balcon arrière et de l'escalier ;
- Réfection du muret gauche de l'escalier d'accès à l'entrée gauche du sous-sol ;
- Remplacement de la structure et de l'isolant sur lesquels la thermopompe repose ;
- Jointoiement et peinture de quelques pièces où nécessaire.

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 ESTIMATION DU COÛT DE REMPLACEMENT

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 **798 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*. Cette valeur correspond à **environ 416,49 \$** 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 (corrigible ou incorrigible) ;
- Dépréciation fonctionnelle (corrigible ou incorrigible) ;
- Dépréciation externe.

Dépréciation physique corrigible

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 incorrigible

La dépréciation physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, c'est la détérioration des éléments de la construction qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur suscitée par cette réparation. La dépréciation physique incurable est mesurée selon le procédé âge/vie de chacune des composantes du bâtiment, selon la table de *Marshall & Swift*.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à **34 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **527 000 \$**. Notez que cette dépréciation considère que le bâtiment est de qualité standard à bonne et que certains travaux d'entretien ainsi que quelques améliorations sont à apporter pour préserver le bâtiment.

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DÉPRÉCIÉ

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	47 492 \$	34%	31 345 \$
Charpente	5 754 \$	34%	3 798 \$
Structure de plancher	42 495 \$	34%	28 047 \$
Revêtements de plancher	63 577 \$	34%	41 961 \$
Plafond	32 460 \$	34%	21 423 \$
Finition mur	16 455 \$	34%	10 861 \$
Construction intérieure	157 552 \$	34%	103 984 \$
Plomberie	53 940 \$	34%	35 600 \$
Électricité	42 337 \$	34%	27 943 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	46 588 \$	34%	30 748 \$
Composition des murs extérieurs	158 408 \$	34%	104 549 \$
Composition du toit	57 239 \$	34%	37 778 \$
Divers	32 957 \$	34%	21 751 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	41 041 \$	34%	27 087 \$
Total	798 294 \$	34%	526 874 \$
Total (arrondi)	798 000 \$	34%	527 000 \$

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 2107-2024-08-13), 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.

Par ailleurs, 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, problème de structure au niveau du plancher de la chambre principale).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Items	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Réparations mineures, jointoiement et crépi au niveau de la fondation	1 500 \$
Réfection du muret en béton de l'escalier d'accès à l'entrée gauche du sous-sol	1 500 \$
Réfection d'une partie de la couverture au-dessus du garage, entretien des gouttières	4 000 \$
Remplacement d'une porte extérieure	1 000 \$
Remplacement de quelques fenêtres	8 000 \$
Correction de la pente de terrain à certains endroits	5 000 \$
Remplacement des garde-corps du balcon arrière et des escaliers	500 \$
Élagage d'arbustes	250 \$
Travaux de plomberie	1 000 \$
Travaux électriques	1 000 \$
Remplacement de la douche	2 000 \$
Réfection de la cuisine	20 000 \$
Divers (solins, calfeutrage pour fenêtres, solin et fissure couronnement de cheminée, réparation de gypse mineure et peinture, pose d'un coupe-froid sur la porte de garage, remplacement de la structure et isolant sur lesquels la thermopompe repose)	3 000 \$
SOUS-TOTAL	48 750 \$
Contingences (±15 %)	7 313 \$
Sous total	56 063 \$
Taxes	8 395 \$
TOTAL	64 458 \$
TOTAL ARRONDI	64 000 \$

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ (suite)

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **64 000 \$** (taxes et frais de contingences inclus).
Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible de moisissures (travaux hypothétiques) ;
- Problème de structure au niveau du plancher de la chambre principale.

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **798 000 \$**, 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 2107-2024-08-13) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **34 %**, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **527 000 \$**. Notez que cette dépréciation considère que le bâtiment est de qualité standard à bonne et que certains travaux d'entretien ainsi que quelques améliorations sont à apporter pour préserver le bâtiment.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **64 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ce coût ne comprend pas certains travaux hypothétiques, tels que mentionnés à la page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment le 13 août 2024 ;
- N'avoir pas 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 troisième 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



Façade



Secteur immédiat

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation arrière



Galerie arrière

Photographies prises le 13 septembre 2024, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation droite



Élévation gauche

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salon



Salle à manger

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine



Chambre

Photographies prises le 13 septembre 2024, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain

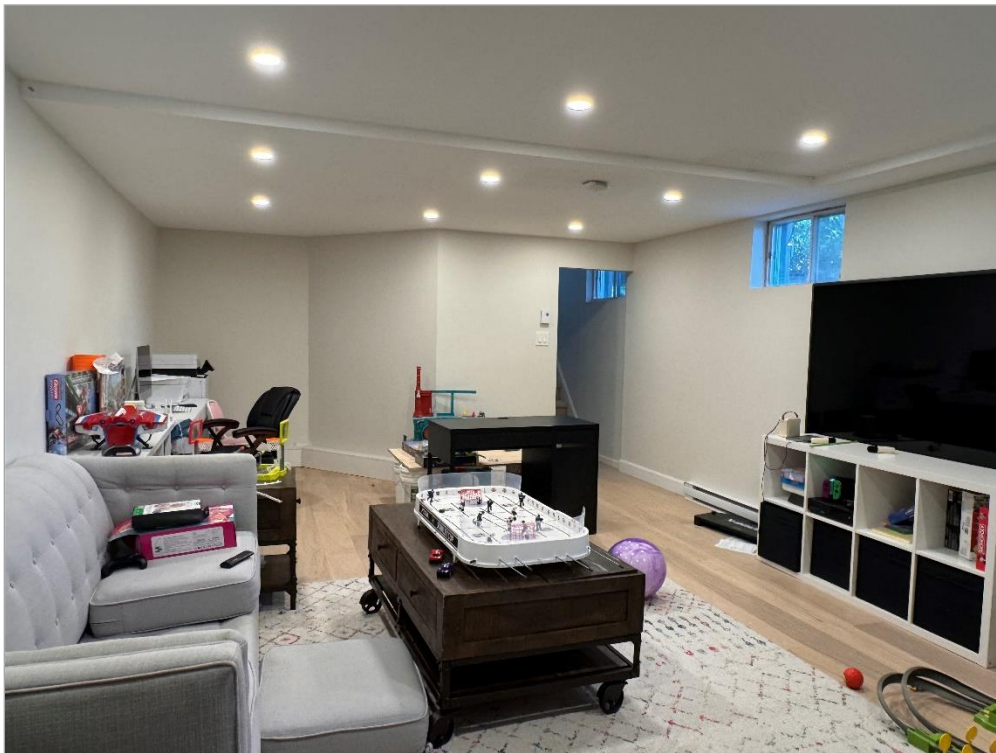


Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre principale

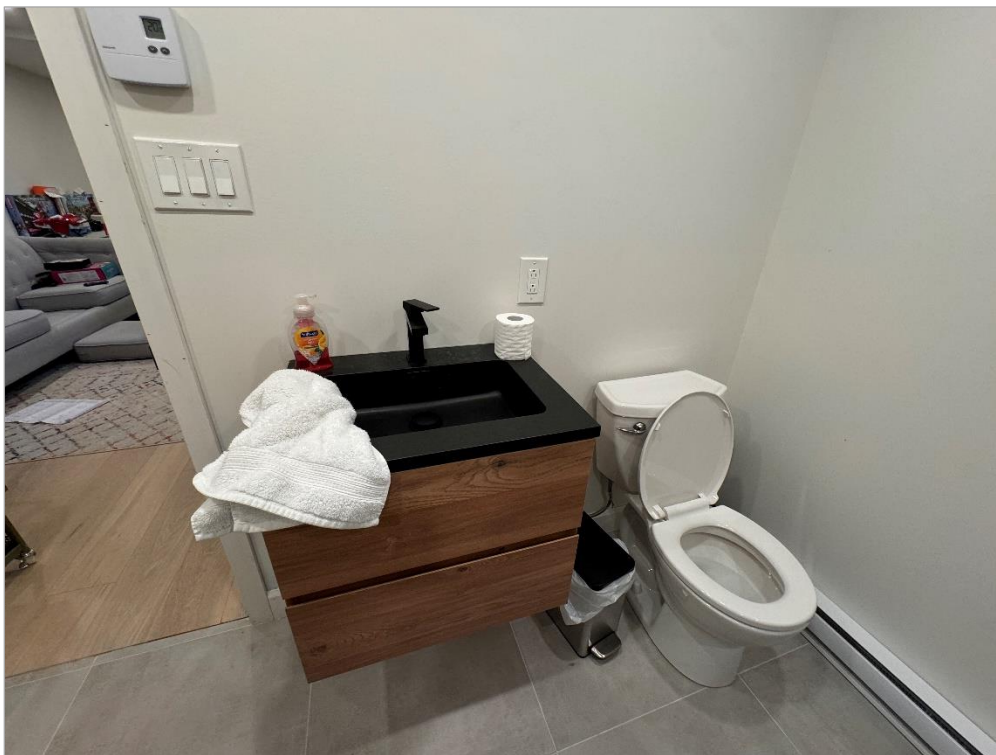


Salle de jeux

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle d'eau et buanderie

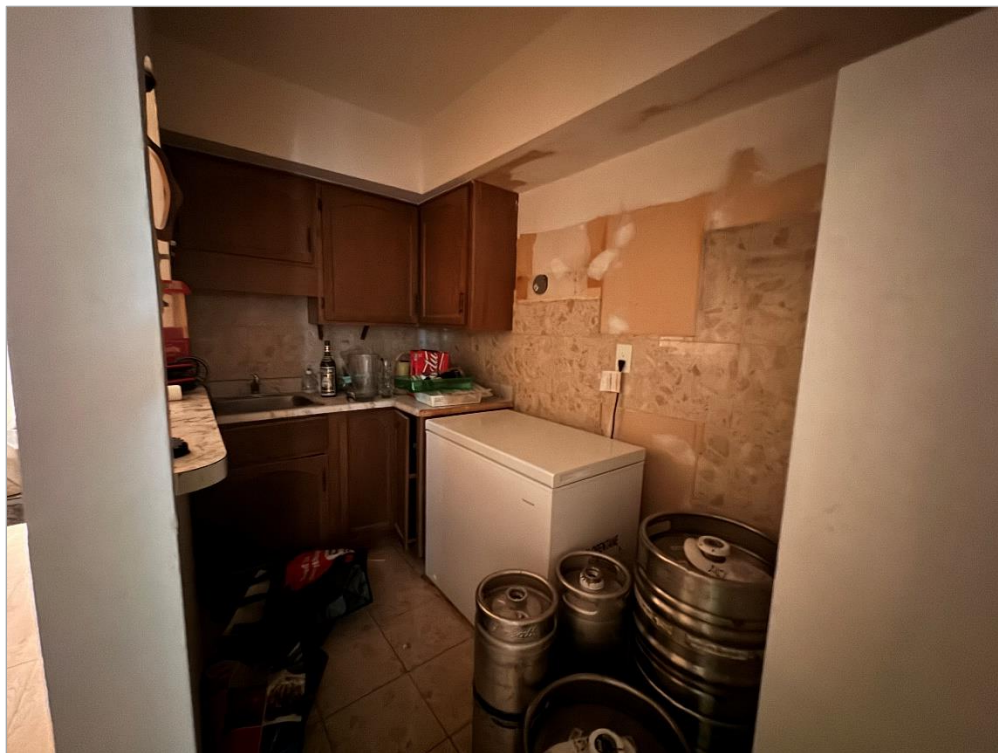


Salle d'eau et buanderie

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle familiale avec sortie extérieure



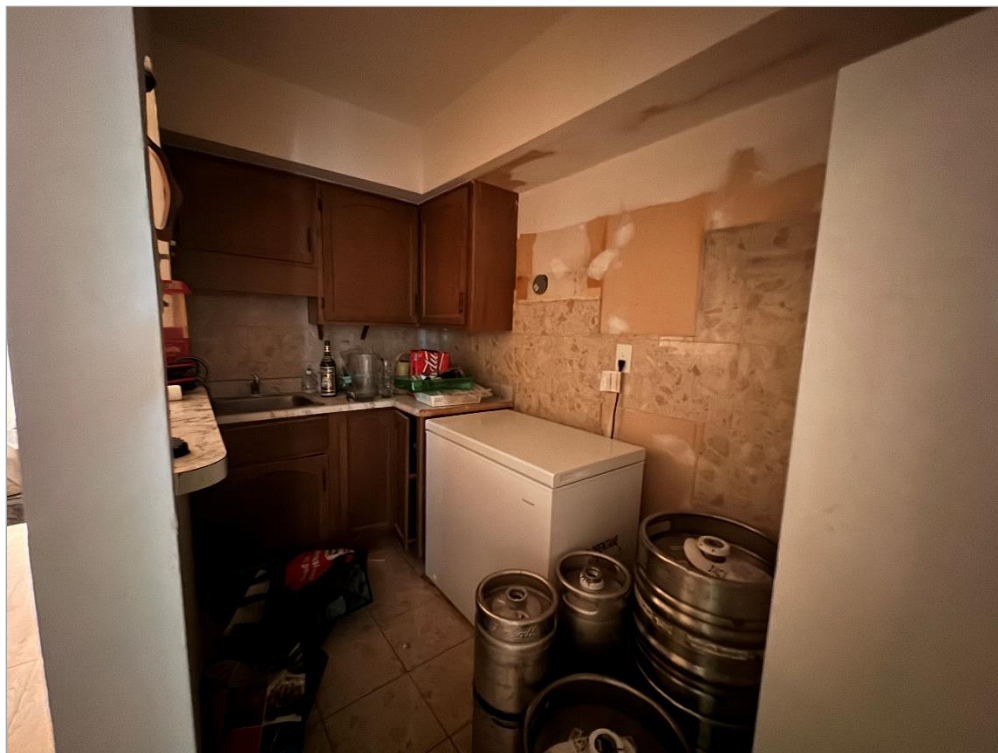
Cuisinette et comptoir-bar

Photographies prises le 13 septembre 2024, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle familiale avec sortie extérieure



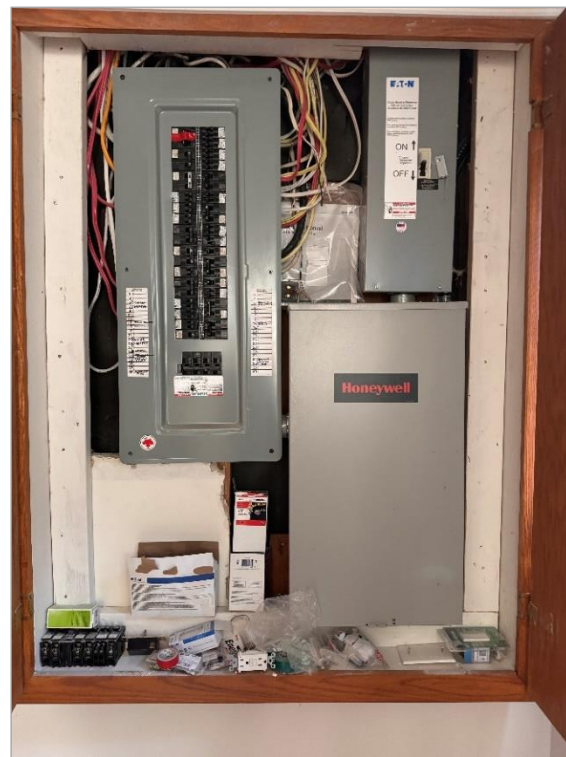
Cuisinette et comptoir-bar

Photographies prises le 13 septembre 2024, par Alexandra Latour.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle mécanique



Panneaux électriques

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