**RAPPORT D'ÉVALUATION**

**575, boulevard Saint-Jean**
**Pointe-Claire (Québec)**

**N/dossier 631361E**

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 31 juillet 2020

Madame Naomi Lane
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 de rénovation potentiels de l'immeuble situé au 575, boulevard Saint-Jean à Pointe-Claire (Québec)
N/dossier 631361E

Madame,

Pour faire 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 de rénovation potentiels de cet immeuble. À noter que ces estimations devront être validées auprès d'entrepreneurs spécialisés.

La propriété à l'étude est un bâtiment à vocation commerciale d'un et deux étages, construit en 1966, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2020-2021-2022) de la Ville de Montréal. Des agrandissements et rénovations du bâtiment auraient été effectués par la suite. Celui-ci, de qualité standard, est d'une superficie de 19 552 pieds carrés et est aménagé d'une salle d'exposition avant, d'aire d'attente et bureaux ainsi que de garages de réparation à l'arrière. On retrouve une partie de sous-sol partiellement aménagé tandis que le reste du bâtiment est construit sur dalle. L'immeuble est un ancien concessionnaire automobile et est présentement vacant. Le bâtiment réside sur un terrain de coin de 115 884 pieds carrés, situé en zone Rf6, soit à vocation d'ensembles résidentiels mixtes.

À des fins informatives, la propriété a été vendue le 7 octobre 2019, au prix de 8 575 000 $, nº d'inscription 24 945 037 au Registre foncier du Québec. Le prix de vente est ventilé comme suit ; 8 575 000 $ pour le terrain et 0 $ pour le bâtiment.

Suite à 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 1848-2020-05-20), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

| | |
|---|---|
| **Coût de remplacement à neuf** | **2 655 000 $ (± 136 $/pi²)** |
| **Coût de remplacement déprécié (53 % de dépréciation)** | **1 250 000 $ (± 64 $/pi²)** |
| **Coût de rénovation estimé** | **381 000 $** |



Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, AACI, P.APP. | Martin Bisaillon, É.A.
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Stéphane Monette, É.A. | Marie-Claude Farmer, É.A. | Chanelle Morand, 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 20 mai 2020, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées.Vous trouverez également, une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Ainsi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

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

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

Signature numérique de joelle thauvette
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ICE-AIC APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA, ou=AACI, serialNumber=913193, cn=joelle thauvette
Date : 2020.07.31 11:12:54 -04'00'

Joëlle Thauvette, AACI,P.App
Évaluateur immobilier professionnel

JT/ac

p.j. Expertise

# Photographies du sujet

**Vue avant du bâtiment**

**Vue latérale gauche du bâtiment**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Vue arrière du bâtiment**

**Vue latérale droite du bâtiment**

# Table des matières

**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 ..... 8

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ..... 10

1.4 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ ..... 10

1.5 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT ..... 11

**2 ANALYSE** ..... **14**

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION ..... 14

2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ..... 14

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ ..... 16

**3 CORRÉLATION ET CERTIFICATION** ..... **17**

3.1 CORRÉLATION ..... 17

3.2 CERTIFICATION ..... 18

**Tableaux**

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation ..... 15

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble ..... 16

**Annexes**

Annexe A - Photographies du sujet

Annexe B - Certificat de localisation

Annexe C - Qualifications professionnelles

# 1 Données descriptives

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

| | |
|---|---|
| ADRESSE | 575, boulevard Saint-Jean, Pointe-Claire |
| DÉSIGNATION CADASTRALE | Lot 2 528 422 – Cadastre du Québec |
| TYPE DE PROPRIÉTÉ | Bâtiment commercial d'un et deux étages, de qualité standard, de construction de bloc et acier sur dalle de béton. Une portion du bâtiment possède un sous-sol excavé. L'intérieur est aménagé d'une section salle de montre avant, d'aires d'attente et de bureaux et de garages arrière. Le bâtiment est un ancien concessionnaire automobile. Notons que le bâtiment est présentement vacant. |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION | 1966 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal) |
| DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE | 45 ans |
| ÂGE RÉEL | 54 ans |
| ÂGE APPARENT | 30 ans |
| VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE | 15 ans |
| CONDITION GÉNÉRALE | En nous basant sur la visite complète du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 1848-2020-05-20), préparé par Madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est tout de même généralement bonne. Le bâtiment a subi un vieillissement normal et inévitable à travers les années. Notons par contre que certaines composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences au bâtiment ont été repérées et devront être réparées afin de prolonger sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché. Notons que le bâtiment est présentement vacant. |

| | | |
|---|---|---|
| SUPERFICIE DU BÂTIMENT | Rez-de-chaussée | 7 472 pi² |
| | Garage | 10 922 pi² |
| | 2e étage | 1 158 pi² |
| | Total hors-sol | ± 19 552 pi² |
| | Sous-sol | ± 2 182 pi² |

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DU TERRAIN | 115 884 pieds carrés de forme relativement régulière/de coin |
| ZONAGE | Rf6 (Ensembles résidentiels mixtes) |
| SERVICES PUBLICS | L'emplacement jouit de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures et éclairage). |

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

| | |
|---|---|
| EXCAVATION | En tranchée et de masse |
| FONDATIONS | Béton coulé |
| DALLE AU SOL | Béton coulé |
| CHARPENTE | Murs de maçonnerie avec colonnes en acier |
| MURS EXTÉRIEURS | Briques<br>Panneaux d'acier<br>Crépi<br>Parois vitrées pour salle de montre avant<br>Portes en acier plein avec barre d'urgence<br>Portes en acier vitrées type commercial<br>Portes de garage en acier avec système d'ouverture électrique<br>Fenêtres fixes en aluminium<br>Fenêtres d'aluminium coulissantes |
| COMPOSITION DU TOIT | Toit plat recouvert de goudron et de gravier<br>Platelage métallique sur poutrelles en acier |
| ÉLECTRICITÉ | Entrées électriques de 400A<br>Panneaux de distribution à disjoncteurs<br>Transformateurs<br>Éclairage de type fluorescent<br>Éclairage encastré et incandescent<br>Éclairage extérieur |
| CHAUFFAGE | Système de chauffage à air pulsé au gaz<br>Climatisation centrale (unités sur le toit)<br>Plinthes et/ou convecteurs électriques<br>Aérothermes au gaz |

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

| | |
|---|---|
| PLOMBERIE | Réservoirs à eau chaude 50 gallons au gaz |
| | Plomberie fonte, acier, cuivre et ABS |
| | Salles de toilette comprenant un cabinet d'aisances, un lavabo et un urinoir |
| | Salles de toilette comprenant un cabinet d'aisances et un lavabo |
| | Abreuvoir |
| | Salle de toilette comprenant 2 cabinets d'aisances, 2 urinoirs et un évier à quatre stations de lavage en acier inoxydable (sous-sol) |
| | Lavabo de cuisine et robinetterie (salle d'attente) |
| | Lavabo de cuisine et robinetterie (salle des repas) |
| PAROIS / CLOISONS / FINIS | Blocs de béton peint |
| | Placoplatre peint sur colombages métalliques |
| | Portes en acier |
| | Céramique dans les salles de toilettes |
| | Cabinets de mélamine et comptoirs stratifiés |
| | Parois séparatrices vitrés |
| FINIS DES PLANCHERS | Tuile de vinyle |
| | Carreaux de céramique |
| | Dalle de béton apparente |
| FINIS DES PLAFONDS | Plafond suspendu |
| | Placoplatre peint |
| | Structure apparente avec isolant giclé |
| DIVERS | Casiers |
| | Système d'alarme et caméra de surveillance |
| | Enseigne de sortie d'urgence |
| | Système de filage téléphonie et internet |
| | Ventilateurs de plafond |
| | Réservoirs d'huile pour service automobile |
| AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR | Pelouse |
| | Stationnement asphalté |
| | Lampadaire |
| | Section clôturée |
| | Barrières de stationnement |
| | Perron de béton |
| | Butoirs |
| | Escalier extérieur en acier |

## 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

| | |
|---|---|
| RÔLE TRIENNAL | 2020-2021-2022 |
| NUMÉRO DE MATRICULE | 7935-74-0333-0-000-0000 |
| DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ | 2018-07-01 |
| VALEUR DU TERRAIN | 3 552 700 $ |
| VALEUR DU BÂTIMENT | 1 905 700 $ |
| VALEUR DE L'IMMEUBLE | 5 458 400 $ |

### 1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

| | |
|---|---|
| NUMÉRO D'ENREGISTREMENT | 24 945 037 |
| VENDEUR | 9458743 Canada Limited |
| ACHETEUR | Développement 575 Saint-Jean (représenté par kheng Ly) |
| DATE DE VENTE | 2019-10-07 |
| PRIX DE VENTE | 8 575 000 $ |
| REMARQUES | Ventilation du prix de vente ; 8 575 000 $ pour le terrain et 0 $ pour le bâtiment |

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Suite à notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 1848-2020-05-20) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences aux bâtiments qui ont été constatés. Veuillez vous référer au rapport d'inspection mentionné, pour l'ensemble complet de ces déficiences.

- **Fondation** : nous remarquons plusieurs fissures sur le mur latéral gauche autour des boîtes de jonction. Vérifier s'il s'agit seulement du crépi ou si le mur de fondation est affecté.

  Des taches d'efflorescence sont observées sur les murs de fondation au sous-sol. Procéder à une imperméabilisation des murs de l'intérieur au besoin.

- **Dalle au sol** : plusieurs fissures et soulèvements de la dalle sont remarqués. Une expertise pour tester la présence de pyrite est recommandée, surtout sur les dalles de la salle de montre et de l'entrepôt.

  Nous observons une tache importante sur la dalle dans le sous-sol. Il pourrait s'agir d'une contamination. Procéder à un test environnemental.

  Des traces d'eau séchées sont observées au sous-sol le long des murs. Il pourrait s'agir d'infiltration d'eau. Installer un drain français au besoin.

- **Structure de toit/toiture** : des traces d'infiltration d'eau sont observées au platelage de toit de l'extension de droite. Cette toiture nécessite un remplacement complet rapide.

  La toiture de la salle de montre nécessite des réparations mineures et l'ajout de gravier.

  Le toit de la section bureau nécessite des réparations importantes. Prévoir le remplacement complet.

  Les toitures de la section garage ont besoin de réparation et d'entretien, ajout de gravier.

- **Revêtements extérieurs :** on remarque des trous au revêtement de métal au mur latéral gauche de l'extension de droite. Faites refermer ces ouvertures.

  De plus, le revêtement mural métallique en panneaux de cette extension a été partiellement arraché, bosselé, troué ou égratigné. Réparer et/ou remplacement le revêtement mural endommagé ou manquant. Remplacer aussi la membrane intermédiaire et installer un pare-air conforme. Faites installer le solin adéquatement au bas du mur.

  Le revêtement mural métallique près de la porte d'entrée gauche de la salle de montre est trop près du sol. Rabaisser le niveau d'asphaltage. Le revêtement de brique est trop près du sol à plusieurs endroits. Rabaisser le niveau du sol et créer une pente positive pour l'écoulement des eaux de surface.

  Les parements de briques nécessitent des travaux mineurs de rejointement. Certaines fissures sont apparues. Demander à un maçon de procéder à des interventions discrètes. De plus, faire compléter le coin arrière gauche du garage sous le coin de métal. Aussi, remplacer les briques éclatées pour assurer l'étanchéité.

  Des fissures sont observées dans le crépi qui recouvre les blocs de béton. On remarque aussi la corrosion de linteaux et l'éclatement de brique adjacente. Nous recommandons de réparer les fissures dans les blocs de béton, de remplacer les linteaux et briques endommagés et de refaire le crépi.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Revêtements extérieurs (suite) :** Une porte et une fenêtre dans le mur arrière du garage ont été remplacées par des blocs. On remarque des traces d'efflorescence. Surveiller la situation.

  Des traces d'infiltration d'eau sont observées au-dessus de la fenêtre du mur droit. Surveiller la situation.

- **Scellant :** les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits. Refaire les joints de scellement là où cela est requis.

- **Portes extérieures :** on remarque que les cadres d'acier de plusieurs portes de sortie du garage sont rouillés. Prévoir un remplacement à court ou moyen terme.

  Par contre, remplacer la porte du mur latéral gauche du garage qui semble avoir été forcée et est maintenant déformée.

- **Fenêtres :** remplacer le double-vitrage descellé des fenêtres au-dessus de la porte double de la salle de montre côté droit, ainsi que celui d'une fenêtre cassée de la vitrine.

  Les fenêtres au-dessus des portes de sortie du mur latéral gauche du garage sont endommagées, possiblement par des infiltrations d'eau. Remplacer les matériaux souillés et vérifier l'étanchéité. Attention à la présence de possible moisissure.

- **Portes de garage :** Remplacer les coupe-froids sous les portes de garage.

- **Aménagements extérieurs** : Couper les arbustes qui sont trop près du bâtiment et sceller le joint entre les murs extérieurs et l'asphalte.

- **Solins et parapets** : remplacer le calfeutrant des solins de toiture à certains endroits ainsi que du puits de lumière.

  Les pentes de certains contre-solins sont négatives et affectent l'enveloppe du bâtiment. Corriger ces pentes. De plus, certains ont été vissés en surface, ce qui peut causer des infiltrations d'eau. Remplacez-les dans les règles de l'art.

  Réparer rapidement le contre-solin arraché de la salle de montre.

- **Plomberie** : une toilette fuit au rez-de-chaussée. Réparer la toilette.
  Une conduite au sous-sol rejette des eaux au sol. Identifier cette conduite et maîtriser les déversements d'eau.

  Le drain du sous-sol ne semble pas fonctionnel. Faire réparer le drain et s'assurer qu'il sera muni d'un clapet antiretour. De plus, faire installer des clapets sur tous les appareils de plomberie du sous-sol (toilettes, lavabos, etc.).

  Remplacer le chauffe-eau qui date de 2009 à court terme.



PARISLADOUCEUR.CA

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Électricité :** inspection limitée pour cause du non-fonctionnement du système électrique lors de notre visite.

  Les chambres électriques ne sont pas étanches à l'eau comme le veut le code du bâtiment. Procéder aux correctifs nécessaires.

  Notez qu'il n'est pas recommandé de laisser un bâtiment sans chauffage l'hiver. Faire vérifier l'état des murs intérieurs.

- **Chauffage et climatisation** : un appareil de chauffage/climatisation au toit est plus âgé. Considérer son remplacement à court terme.

- **Plancher :** les carreaux de la salle de montre ont mal été collés et certains sont fissurés. Avant de les remplacer, s'assurer de l'état de la dalle au sol et de la présence ou non de pyrite.

- **Murs et plafonds :** des infiltrations d'eau auront causé des traces aux plafonds en divers endroits. Suivre les recommandations dans la section toiture et remplacer les matériaux souillés.

- **Portes intérieures :** vérifier que les portes intérieures sont coupe-feu.

- **Amiante** : possibilité de présence d'amiante à la maçonnerie du bâtiment ainsi qu'aux tuiles de plancher de l'extension droite.

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard, est en bonne condition générale. Nous sommes d'avis que ses composantes ont subi un vieillissement normal et inévitable à travers les années. Malgré que des travaux de maintien et de rénovation de certaines composantes aient été effectués au fil des ans, actuellement, le bâtiment nécessite certains travaux de rénovation afin de prolonger sa vie économique et de le rendre compétitif sur le marché. De plus, des déficiences ont été repérées et nécessitent des réparations.

**Notez qu'il n'y avait pas d'électricité au moment de la visite. Cela aura limité notre inspection ainsi que celle de madame Louise Coutu, architecte.**

# 2 Analyse

## 2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

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 **2 655 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 136,00 $** par pied carré.

### 2.1.1 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

**<u>Dépréciation physique curable</u>**

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.

**<u>Dépréciation physique incurable</u>**

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 **53 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **1 250 000 $, soit environ 64,00 $/pi².** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que certaines déficiences ont été repérées.

### 2.1.1 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 | 195 876 $ | 46% | 105 773 $ |
| Charpente | 227 981 $ | 46% | 123 110 $ |
| Structure de plancher | 196 396 $ | 46% | 106 054 $ |
| Revêtements de plancher | 181 137 $ | 49% | 91 776 $ |
| Plafond | 134 093 $ | 73% | 35 758 $ |
| Construction intérieure | 383 606 $ | 49% | 197 345 $ |
| Plomberie | 113 343 $ | 67% | 37 731 $ |
| Électricité | 205 725 $ | 70% | 62 326 $ |
| Chauffage, Climatisation et ventilation | 122 700 $ | 75% | 31 161 $ |
| Composition des murs extérieurs | 512 596 $ | 44% | 288 838 $ |
| Composition du toit | 355 727 $ | 55% | 161 675 $ |
| Divers | 26 106 $ | 46% | 14 097 $ |
| **Total (arrondi)** | **2 655 000 $** | **53%** | **1 250 000 $** |
| **Superficie du bâtiment** | **19 552 pi²** | | **19 552 pi²** |
| **Taux unitaire au pi² (arrondi)** | **136,00 $** | | **64,00 $** |

## 2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts de rénovations potentiels du bâtiment, basé sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de (réf. dossier 1848-2020-05-20), 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 pyrite sous la dalle, possibilité de présence d'amiante aux tuiles de recouvrement de sol et à la maçonnerie, etc.).

**Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble**

| Items | Coût de rénovation approximatif |
|---|---|
| Drain francais et imperméabilisation des fondations de l'intérieur | 40 000 $ |
| Réparation et remplacement de toiture/solins et contre-solins de toiture | 75 000 $ |
| Réparation du revêtement métalique latéral | 5 000 $ |
| Remplacement du revêtement de crépis/ travaux de maconnerie/linteaux | 40 000 $ |
| Remplacement de certaines portes extérieurs en acier, fenêtres et/ou double-vitrage | 15 000 $ |
| Travaux de plomberie mineur (réservoir eau-chaude, drain au sous-sol, clapet, ect) | 10 000 $ |
| Chambres électriques conformes (montant forfaitaire) | 25 000 $ |
| Nouvel apparel de chauffage et climatisation au toit | 10 000 $ |
| Remplacement de la céramique de la salle de montre et tuiles de vinyle du 2e étage | 65 000 $ |
| Remplacement de tuiles suspendus souillés | 3 000 $ |
| SOUS-TOTAL | 288 000 $ |
| Contingences (±15 %) | 43 200 $ |
| Sous total | 331 200 $ |
| Taxes | 49 597 $ |
| TOTAL | 380 797 $ |
| **Arrondi à** | **381 000 $** |

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à 381 000 $ (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Possibilité de présence de pyrite sous la dalle et travaux associés (travaux hypothétiques)
- Possibilité de contamination du sol et travaux de décontamination (travaux hypothétiques)
- Possibilité de présence d'amiante et de travaux de décontamination (travaux hypothétiques)
- Possibilité de présence de moisissure dans les murs causée par le manque de chauffage (travaux hypothétiques )

# 3 Corrélation et certification

## 3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **2 655 000 $** 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 (réf. dossier 1848-2020-05-20), préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à environ 53 %, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **1 250 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que certaines déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts de rénovation potentielle à **381 000 $** (taxes et frais de contingences inclus) 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

**Je certifie :**

- Joëlle Thauvette, A.A.C.I, a visité le bâtiment, le 20 mai 2020.
- N'avoir fondé ma rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance.
- Avoir recherché, au meilleur de mes capacités, les informations contenues dans ce rapport.
- N'avoir aucun intérêt, présent ou futur, des immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties en cause.
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation.
- Avoir effectué cette évaluation suivant les règles du code d'éthique professionnel de l'Institut canadien des évaluateurs.

Je, soussignée, Joëlle Thauvette, AACI P. App, en ce trente-et-unième jour du mois de juillet deux mille vingt, certifie qu'au meilleur de mes connaissances, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

Signature numérique de joelle thauvette
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ICE-AIC APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA, ou=AACI, serialNumber=913193, cn=joelle thauvette
Date : 2020.07.31 11:13:15 -04'00'

Joëlle Thauvette, AACI, P. App
Évaluateur immobilier professionnel

# Photographies du sujet

**Façade**

**Vue latérale droite**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Boulevard Saint-Jean**

**Terrain/stationnement**

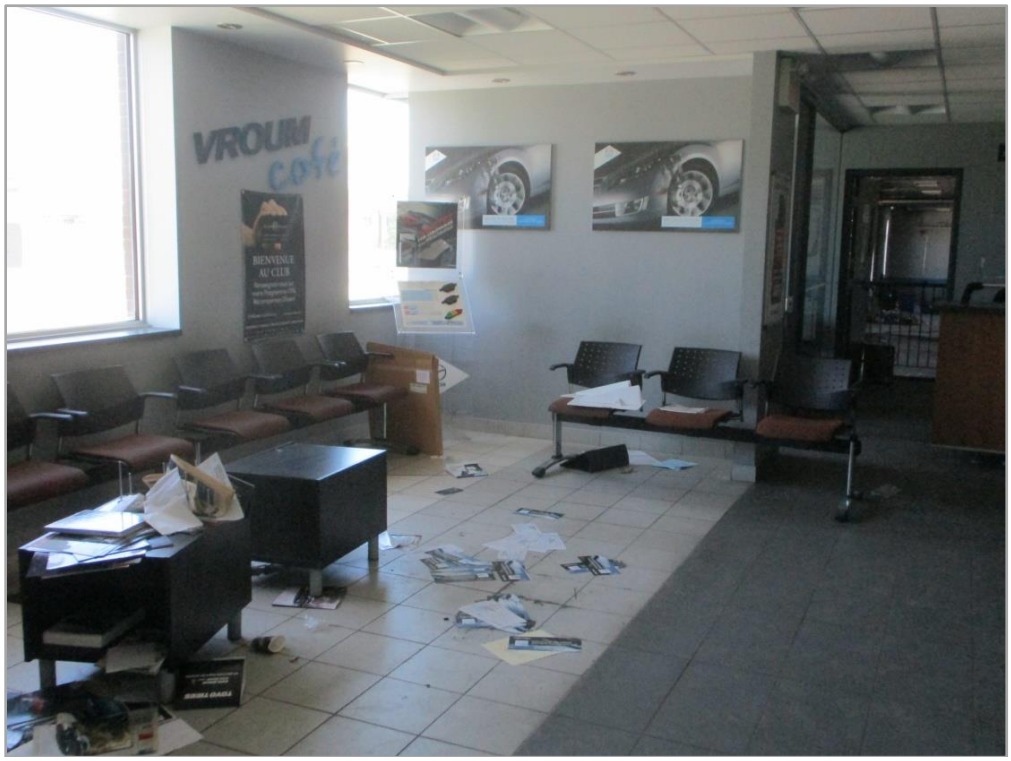
**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Vue latérale gauche**

**Portes de garage côté droit du bâtiment**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Réception**




**Aire d'attente**

Photographies prises le 20 mai 2020, par Joëlle Thauvette



PARISLADOUCEUR.CA

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Comptoir service**

**Salle de bain**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Aire d'entreposage**

**Bureaux**

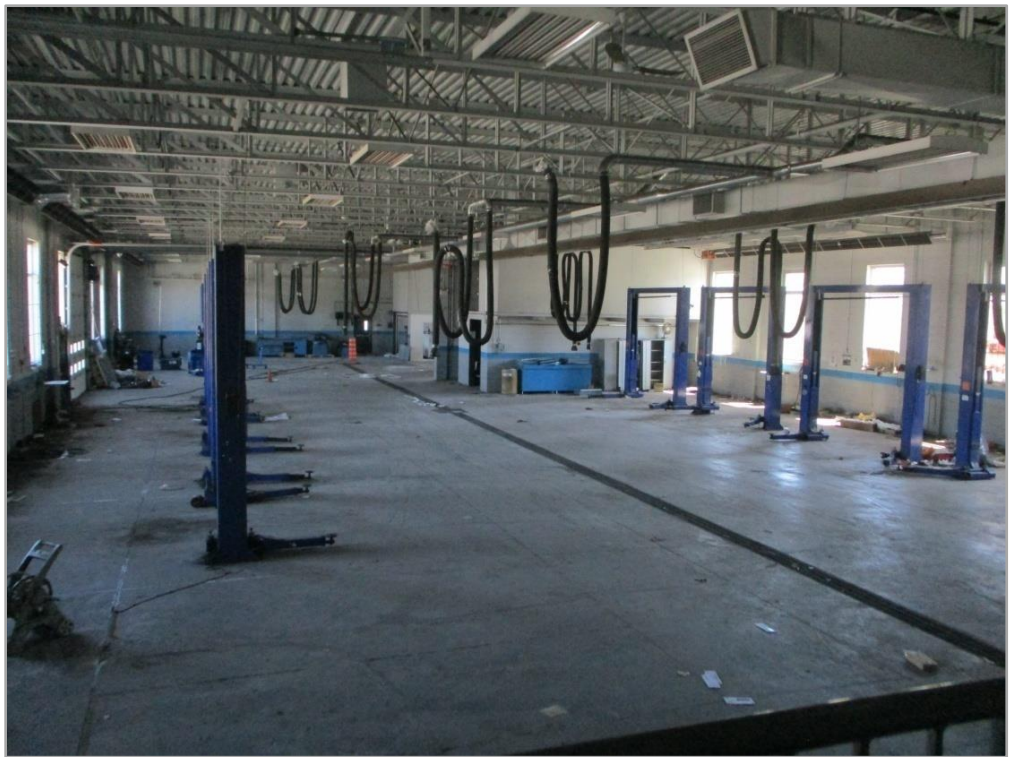
**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Salle d'exposition**

**Bureaux (2e étage)**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Aire de repas**



**Garage**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Sous-sol**

**Sous-sol**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Toiture**

**Entrée électrique**

# Certificat de localisation

631361E

# Qualifications professionnelles

## QUALIFICATIONS DE JOËLLE THAUVETTE, A.A.C.I

### Fiche académique

| | |
|---|---|
| 2008 | Université du Québec à Montréal<br>Certificat en immobilier |
| 2006 | Université du Québec à Montréal<br>BAC en Design de l'environnement (concentration architecture) |
| 2002 | Collège Montmorency<br>DEC en Arts |

### Expérience professionnelle

| | |
|---|---|
| 2019 à ce jour | Évaluateur immobilier professionnel pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire et reprise de finance) |
| 2016 à 2018 | Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire et reprise de finance) |
| 2012 à 2015 | Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation). |
| 2010 à 2011 | Évaluateur stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation). |

### Association professionnelle

Membre de l'Institut canadien des évaluateurs

### Perfectionnement

Notions de base et application de la méthode du revenu
Notions de base et application de la méthode de comparaison
Notions de base et application de la méthode du coût