RAPPORT D'ÉVALUATION

117, avenue de Dieppe
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 648399E

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 8 novembre 2021

Madame Cindy Fisher
Coordonnatrice – Comité consultatif d'urbanisme - Urbanisme
Ville de Pointe-Claire
451, boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet	Rapport d'évaluation aux fins de démolition, portant sur le coût de remplacement à neuf et déprécié, ainsi que sur l'estimation des coûts potentiels de rénovation de l'immeuble
Adresse	117, avenue de Dieppe, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	648399E

Monsieur,

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

La propriété à l'étude est une maison détachée d'un étage et demi sur fondation de blocs de béton et de béton coulé, construite en 1949, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2020-2021-2022) de la Ville de Montréal. Le garage attaché aurait été construit par la suite. Le bâtiment est de qualité standard. La superficie habitable est de 1 050 pieds carrés. Notons que la maison est vacante. Suite à la visite et l'inspection, nous sommes d'avis que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées au bâtiment et qui devront être corrigées. Notons tout particulièrement des problèmes évidents à la fondation de blocs de béton. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 18 967 pieds carrés.

À des fins informatives, la propriété a été vendue le 2 février 2021, au prix de 870 000 $, numéro d'inscription 26 035 380 au Registre foncier du Québec.

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 1951-2021-08-31), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	**245 000 $**	**(± 233 $/pi²)**
Coût de remplacement déprécié (68 % de dépréciation)	**79 000 $**	**(± 75 $/pi²)**
Coût de rénovation estimé	**196 000 $**	

Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | 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.
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 31 août 2021, 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 Luc Heroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=3216, cn=Luc Heroux
Date : 2021.11.09 16:58:50 -05'00'

Alain Legault
Technicien senior

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/dk

p. j. Expertise

Photographies du sujet

Vue façade du bâtiment

Vue arrière du bâtiment

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Vue arrière du bâtiment

Vue latérale droite du bâtiment

Photographies prises le 31 août 2021, par Alain Legault

Table des matières

PAGE TITRE
LETTRE 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 8
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE 11
1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ 11
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT 12
2 ANALYSE **15**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION 15
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION 15
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ 17
3 CONCLUSION **18**
3.1 CORRÉLATION 18
3.2 CERTIFICATION 19

Annexes
Annexe A – Photographies du sujet 20
Annexe B – Qualifications professionnelles 29

Tableaux
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation 16
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 17

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	117, avenue de Dieppe, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 527 967 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence de 1½ étage détachée, de qualité standard, sur fondation de béton coulé, avec garage attaché. On retrouve, au rez-de-chaussée; un salon, une salle à manger, une cuisine et une salle de bain. L'étage est composé de deux chambres et une salle de douche. Le sous-sol est aménagé; on y retrouve une salle familiale, une cuisinette, une salle de douche et une salle mécanique.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1949 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	60 ans
ÂGE RÉEL	72 ans
ÂGE APPARENT	42 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	18 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 1951-2021-08-31) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne, en rapport de son âge. En effet, plusieurs composantes sont en fin de vie utile et des déficiences importantes ont été observées et devront être corrigées.
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée 720 pieds carrés Étage 330 pieds carrés Sous-sol 720 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	18 967 pieds carrés, de forme rectangulaire
ZONAGE	RA39
SERVICES PUBLICS	L'emplacement jouit de certains services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures et éclairage).

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse
FONDATIONS	Béton coulé Blocs de béton
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin de vinyle
CHEMINÉE	Brique
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en acier isolé avec vitrage Porte extérieure en bois avec vitrage Porte -fenêtre en aluminium et bois Fenêtres coulissantes en aluminium et bois Fenêtre en bois fixe Porte de garage en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Gouttière en aluminium Isolation de laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 200 A avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent et encastré
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système de chauffage à air chaud pulsé à l'huile et électrique Thermopompe d'une capacité de 30 000 BTU (2.5 tonnes) Réservoir à huile (mazout) Sortie sécheuse Ventilateur de salle de bain

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	Cuivre, ABS et fonte
	Cabinets d'aisances (3)
	Lavabo sur cabinet (3)
	Baignoire encastrée
	Douches en acrylique (2)
	Réservoir à eau chaude 40 gallons électrique
	Cuve de lavage en acier
PAROIS ET CLOISONS	Placoplatre peint
	Panneaux muraux de finition en mdf
	Latte de bois
	Céramique
	Tapisserie
	Panneaux de particule OSB
	Stuc
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois
	Carreaux de céramique
	Carreaux de granite
	Tapis
	Parqueterie
FINIS DES PLAFONDS	Placoplatre peint
	Stuc
	Section non-finie (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Armoire de cuisine en bois dur
	Armoire de la cuisinette en bois mou
	Comptoirs stratifié
	Évier double en acier
	Évier en acier
	Hotte
	Lave-vaisselle

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée
	Pelouse
	Arbres
	Arbustes
	Escalier en bois
	Trottoir en bois
	Rampe en bois
	Patio de bois

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2020-2021-2022
NUMÉRO DE MATRICULE	8035-42-9910-1-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2018-07-01
VALEUR TERRAIN	356 800 $
VALEUR BÂTIMENT	103 000 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	459 800 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	26 035 380
VENDEURS	David Bachelor
ACHETEURS	Nicolas Chaaya et Rebecca Spagnolo
DATE DE VENTE	2021-02-02
PRIX DE VENTE	870 000 $
REMARQUES	Sans garantie légale

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Suite à notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 1951-2021-08-31) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatées. Veuillez vous référer au rapport d'inspection sis mentionné, pour l'ensemble complet de ces déficiences.

- **Fondation** : on observe plusieurs fissures sur les murs de fondation de bloc et de béton coulé. Référez-vous aux recommandations d'un ingénieur pour réparer ou remplacer ces fondations.

  De plus, des infiltrations d'eau et taches sont observées à la fondation du garage. Il est possible qu'il n'y ait pas de drain français ou que celui-ci soit âgé. Faites inspecter les fondations et procédez à la pose d'un drain français si nécessaire.

- **Dalle de béton :** la dalle de la salle mécanique est irrégulière.

- **Solives de plancher** : on observe de possibles traces de moisissures sur des solives et du platelage de plancher au sous-sol. Procédez à un test de moisissures.

  Des traces sont observées sur la structure du plancher le long de certains murs extérieurs. Suivez les recommandations énoncées dans la section « revêtement extérieur ».

- **Structures du garage** : le garage et sa toiture sont affaissées, faites appel à un ingénieur en structure au besoin pour vérifier son état.

- **Revêtement extérieur** : du parement de vinyle recouvrent les murs extérieurs. Nous estimons que ce parement est ancien et sans ventilation.

- **Solins et scellements** : il n'y a pas de solin au-dessus de la plupart des ouvertures des murs ni entre les divers bardages. Prévoyez ajouter des solins conformes lors de la réfection du revêtement extérieur.

  Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits. Refaites les joints là où requis.

- **Portes et fenêtres** : la porte arrière a atteint sa durée de vie utile. Prévoyez son remplacement.

  Remplacez la porte-fenêtre. Plusieurs fenêtres en bois et en aluminium ont atteint leur durée de vie utile. Remplacez-les à court terme. Des fenêtres d'aluminium coulissantes sont difficile à coulisser, remplacez-les.

- **Terrasses, balcons et perrons** : les perrons avant et arrière sont dégradés. Prévoyez une réfection complète. Par la même occasion, installez des garde-corps et main-courante.

- **Soffites** : dégagez les soffites et vérifiez la ventillation.

- **Aménagement extérieur** : le muret de l'entrée du garage est déplacé. Prévoyez une réfection en même temps que l'entrée asphaltée.

- **Toitures** : les bardeaux de toitures sont vieillissants. Prévoyez leur remplacement à court terme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Gouttières** : il n'y a pas de gouttières sur certains débords de toit. Faites installer des gouttières au bas de chaque pente ainsi que des exutoires au bas des gouttières.

- **Solins :** refaites l'étanchéité du solin entre la cheminée et la toiture.

- **Plomberie** : plusieurs petits travaux de plomberie sont à prévoir afin d'optimiser la gestion des eaux correctement. Remplacez deux lavabos fissurés. Prévoyez l'installation d'antibéliers sous chaque appareil de plomberie. Faites voir les conduites de plomberie par un plombier compétent, car on observe certaines déficiences.

- **Électricité** : Nous avons noté la présence de câbles électriques abandonnés sans protection. Enlevez les câbles abandonnés ou insérez-les dans des boîtes de jonction. Prévoyez une mise à niveau. Fixez la boîte de jonction qui est libre à un élément structural. Remplacez les prises sans protection par des prises DDFT. Faites vérifier les prises et les mises à terre par un électricien.

- **Chauffage et ventilation** : plusieurs convecteurs sont manquants. Réinstallez-les.

  Une ancienne conduite de mazout est abandonnée le long d'un mur, contactez un spécialiste en décontamination pour déterminer s'il est pertinent de procéder à un test environnemental.

- **Cheminée :** installez un contre-solin entre la toiture et la cheminée.

- **Revêtement de plancher :** plusieurs carreaux de céramique et de granite sont fissurés et mal collés. Prévoyez l'installation de nouveaux carreaux.

- **Murs et plafonds** : on observe des portions de mur à réparer , des trous aux murs de gypse ainsi que des réparations en cours. Complétez l'ensemble des travaux.

  Des traces d'infiltration d'eau sont remarqués dans le placard sous le toit. Suivez les recommandations dans la section « toiture » et remplacez les matériaux souillés.

  Des traces d'infiltration d'eau sont également observées au sous-sol. Enlevez les matériaux souillés par l'humidité.

- **Escaliers et garde-corps :** absence de main courante dans l'escalier menant au sous-sol. Effectuez des travaux correctifs ou prévoyez les usagers.

- **Portes intérieures :** porte de placard à installer.

- **Isolation et ventilation** : on remarque de l'isolant expansé au sous-sol. Remplacer l'ensemble de l'isolant de type polystyrène expasé.

  Prévoyez une décontamination, puis une nouvelle isolation, suite à la présence de vermine dans le bâtiment.

  Fixer le registre extérieur sur le mur latéral gauche

- **Amiante :** possibilité de présence d'amiante dans le stuc du plafond au sous-sol.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard, est en condition très moyenne et nécessite plusieurs travaux de mise à niveau. Plusieurs composantes significatives sont en fin de vie utile (fenestration, bardeaux de toiture, revêtement extérieur, etc.) et devront être remplacées. De même, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Notons, tout particulièrement, les fissures importantes aux murs de fondation de blocs de béton et la mauvaise condition de la structure du garage attaché. Malgré l'absence de l'opinion externe d'un ingénieur en structure, considérant l'état actuel du bâtiment, nous recommandons le remplacement de cette portion de fondation, incluant le soulèvement du bâtiment et l'enlèvement des vieux blocs de béton.

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 **245 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*. Cette valeur correspond à **environ 233,00 $** par pied carré d'aire habitable.

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 (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 **68 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **79 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et que des 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	7 253 $	80%	1 451 $
Charpente	5 529 $	65%	1 933 $
Structure de plancher	16 573 $	70%	4 974 $
Revêtements de plancher	17 766 $	64%	6 377 $
Plafond	4 836 $	51%	2 370 $
Finition mur	2 361 $	51%	1 157 $
Construction intérieure	71 715 $	74%	18 293 $
Plomberie	14 782 $	51%	7 243 $
Électricité	11 729 $	56%	5 139 $
Chauffage, climatisation et ventilation	9 014 $	51%	4 417 $
Composition des murs extérieurs	39 830 $	51%	19 517 $
Composition du toit	16 754 $	65%	5 895 $
Divers	1 157 $	83%	196 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	25 482 $	100%	0 $
Total	244 781 $	68%	78 963 $
Total (arrondi)	**245 000 $**	**68%**	**79 000 $**

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 1941-2021-06-23), 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 moisissure, présence possible d'amiante au fini de gypse, présence de pyrite sous la dalle, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Items	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Mur de fondation/dalle/drain francais/isolation	75 000 $
Nouveau garage	37 000 $
Réparation de vinyle	1 500 $
Fenêtres à remplacer	18 000 $
Galerie et escalier avant	1 600 $
Patio et escalier arrière	3 400 $
Allée asphaltée	3 000 $
Gouttières/exutoires	1 000 $
Travaux de plomberie	1 500 $
Travaux électriques	1 500 $
Tuiles d'entrée et de cuisine	1 500 $
Tuiles aux murs de la salle de bain	1 000 $
Divers (solins, limitateurs d'ouverture pour fenêtre, couper arbuste, solin de cheminée, réparation de gypse mineure, réparation de fissures, portes d'armoire, isolation du conduit de la hotte, etc.)	2 000 $
SOUS-TOTAL	148 000 $
Contingences (±15 %)	22 200 $
Sous total	170 200 $
Taxes	25 487 $
TOTAL	195 687 $
Arrondi à	**196 000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à 196 000 $ (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gypse et stuc et décontamination (travaux hypothétiques)
- Présence possible de moisissure et décontamination (travaux hypothétiques)
- Présence de vermine dans le bâtiment et garege (travaux hypothétiques)
- Présence possible de déversement d'huile à chauffage sous la dalle et travaux (travaux hypothétiques)

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **245 000 $,** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*.

Basé sur la visite des lieux ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 1951-2021-08-31) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **68 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **79 000 $**. 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 des déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **196 000 $,** sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ce coût ne comprend pas certains travaux hypothétiques, tels que mentionnés en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Je certifie :

- Alain Legault, technicien., a visité le bâtiment le 31 août 2021.
- 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, soussigné, Luc Héroux, É.A., en ce huitième jour du mois de novembre deux mille vingt-et-un, 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 Luc Heroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=3216, cn=Luc Heroux
Date : 2021.11.09 16:59:28 -05'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Voisinage

Photographies prises le 31 août 2021, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour

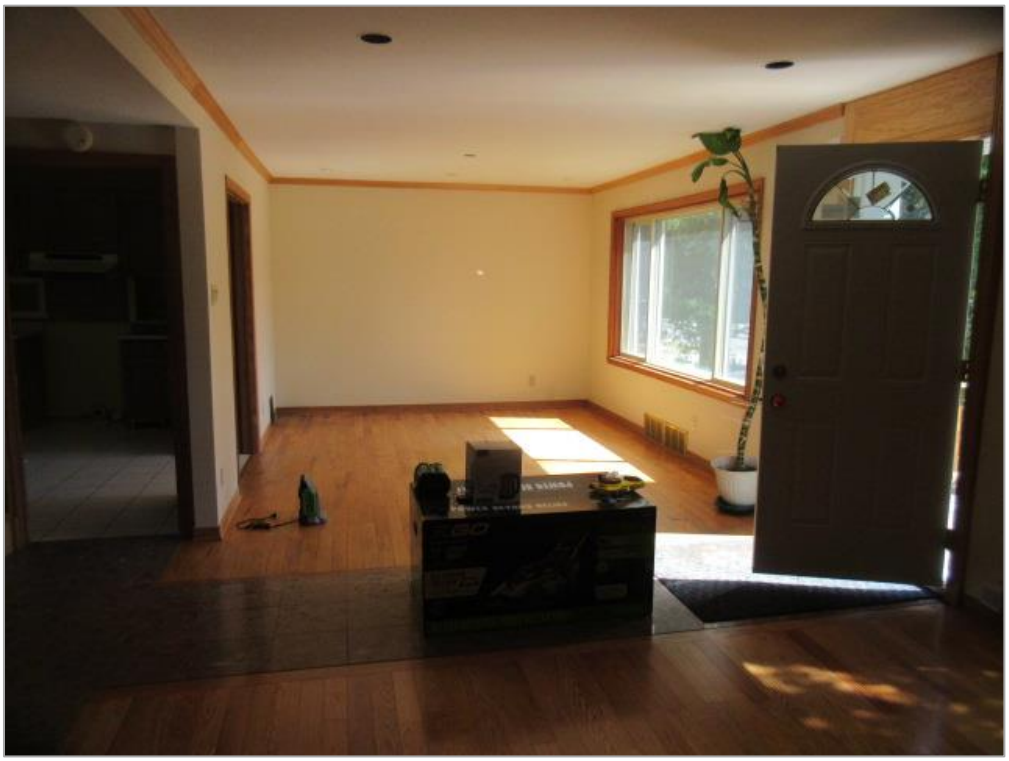
Allée

Photographies prises le 31 août 2021, par Alain Legault

PARISLADOUCEUR.CA

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Entrée



Salon

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cuisine

Passage, escalier principal

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain

Entrée arrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Chambre

Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de douche

Sous-sol, salle mécanique

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Système de chauffage à air chaud pulsé/huile (mazout)

Sous-sol, salle familiale

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Panneau électrique

Mur de fondation

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 économique 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 calculateur 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