RAPPORT D'ÉVALUATION

12, avenue Hillside
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 656949E

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 17 août 2022

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	12, avenue Hillside, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	656949E

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 sur fondation principalement en blocs de béton construite en 1948, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2020-2021-2022) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité standard. La superficie habitable est de 1 908 pieds carrés. En suivi de la visite et de 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 structure et à la fondation du bâtiment. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 6 011 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 25 octobre 2021 au prix de 500 000 $, numéro d'inscription 26 761 969 au Registre foncier du Québec.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de Mme Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2010-2022-06-17), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	**311 000 $**	**(± 163,00 $/pied carré)**
Coût de remplacement déprécié (79 % de dépréciation)	**66 000 $**	**(± 34,59 $/pied carré)**
Coût de rénovation estimé	**201 000 $**	

Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Martin Bisaillon, É.A. | Chanelle Morand, É.A.
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Stéphane Monette, É.A. | Marie-Claude Farmer, É.A. | Ève Richard, 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 17 juin 2022, 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.

Signature numérique de Vincent Ladouceur
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=2002, cn=Vincent Ladouceur
Date : 2022.08.17 14:49:04 -04'00'

Alain Legault
Technicien senior

Vincent Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/dk

p. j. Expertise

Photographies du sujet

Façade du bâtiment

Élévation arrière

Photographies prises le 17 juin 2022, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Secteur immédiat, direction nord-est

Secteur immédiat, direction sud-ouest

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 10
1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ 10
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT 11

2 ANALYSE **13**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION 13
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION 13
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ 15

3 CONCLUSION **16**
3.1 CORRÉLATION 16
3.2 CERTIFICATION 17

Annexes

Annexe A – Photographies du sujet 18
Annexe B – Qualifications professionnelles 27

Tableaux

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation 14
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 15

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	12, avenue Hillside, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 252 640 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages, de qualité standard, sur fondation de blocs de béton et béton coulé. Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée fermée, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle à manger et de deux chambres. À l'étage se trouvent quatre chambres à coucher et une salle de bain. Le sous-sol est partiellement aménagé ; on y trouve un bureau, une salle mécanique et un atelier.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1948 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	55 ans
ÂGE RÉEL	74 ans
ÂGE APPARENT	55 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	3 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2010-2022-06-17) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à 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 1 008 pieds carrés Étage 900 pieds carrés Sous-sol 900 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	6 011 pieds carrés, de forme rectangulaire
ZONAGE	Ra 20
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie 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	Blocs de béton et béton coulé Pieux en bois
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin en aluminium
CHEMINÉE	Brique
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en acier avec vitrage Porte-fenêtre Fenêtres à guillotine en aluminium avec finition intérieure en bois Fenêtres coulissantes en aluminium Fenêtre fixe en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Lucarnes (2) Isolation en laine minérale en natte
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système de chauffage à air chaud pulsé au mazout
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier galvanisé Cabinet d'aisances (2) Lavabo en porcelaine sur pied (1) Baignoire en acier émaillé encastrée (1) Lavabo sur cabinet (1) Baignoire en fonte sur pied (1) Évier double en acier inoxydable (1) Réservoir électrique à eau chaude de 40 gallons

PARISLADOUCEUR.CA

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplatre Plâtre Céramique Panneau de préfini en masonite
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Linoléum Tuile vinyle-amiante Tapis
FINIS DES PLAFONDS	Placoplatre Plâtre Tuile acoustique Stuc Section non finie au sous-sol (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en mélanine Comptoirs en stratifié Évier double en acier inoxydable
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres Arbustes Galerie et escalier avant en béton
DIVERS	Poêle en fonte de style Franklin au bois Foyer en acier au bois Hotte de cuisine économique
DÉPENDANCE	Garage détaché non considéré dans ce rapport d'évaluation

PARISLADOUCEUR.CA

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2020-2021-2022
NUMÉRO DE MATRICULE	8033-94-6361-6-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2018-07-01
VALEUR DU TERRAIN	223 400 $
VALEUR DU BÂTIMENT	314 200 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	537 600 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	26 761 969
VENDEUR	Wesley Fitch
ACHETEUR	*Développement Samjo inc.* (représenté par John Nazim Guindi Abdelsayed)
DATE DE VENTE	2021-10-25
PRIX DE VENTE	500 000 $

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2010-2022-06-17) préparé par Mme 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	On observe plusieurs fissures importantes sur les murs de fondation en blocs de béton. Le mur latéral gauche est instable et pourrait s'écrouler. Réparer ou remplacer ces fondations. Des infiltrations d'eau et des tâches sont observées aux murs de la fondation. Il est possible qu'il n'y ait pas de drain français ou que celui-ci soit usé. Faire inspecter les fondations et procéder à la pose d'un drain français, au besoin.
DALLE DE BÉTON	On remarque des traces d'humidité à plusieurs endroits et des infiltrations d'eau au niveau de la dalle de béton.
SOLIVES DE PLANCHER	On observe de possibles traces de moisissures sur des solives et du platelage de plancher au sous-sol. Procéder à un test de moisissures. Les solives ont des encoches qui peuvent affecter l'intégrité structurale. Le sous-plancher du sous-sol présente des signes d'affaissement.
STRUCTURE	La structure subit des affaissements. Faire vérifier la structure du bâtiment par un ingénieur en structure, si celle-ci peut être préservée. Nous notons également un affaissement de la toiture. Les pieux en bois sont instables.
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	Du parement d'aluminium recouvre les murs extérieurs. Il y a des sections manquantes du revêtement extérieur. Nous estimons que ce parement est à remplacer.
SOLINS ET SCELLEMENTS	Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits. Refaire les joints, là où requis.
PORTES ET FENÊTRES	Les portes sont à remplacer. Les fenêtres ont atteint leur durée de vie utile. Prévoir une réfection complète des fenêtres et portes-fenêtres.
TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	Aucun patio arrière. Prévoir la construction d'un nouveau patio.
SOFFITES	Dégager les soffites et vérifier la ventilation. Ajouter une moulure dans l'espace entre les soffites et le mur.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	La cour arrière a besoin d'être nettoyée pour assurer la salubrité, nettoyer la cour.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

TOITURE	La toiture est à remplacer à court terme.
GOUTTIÈRES	Il manque des gouttières sur certains débords de toit. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente ainsi que des exutoires.
SOLINS	Faire installer de nouveaux solins.
PLOMBERIE	Plusieurs petits travaux de plomberie sont à prévoir afin d'optimiser la gestion des eaux correctement. Prévoir le remplacement du robinet d'arrêt et du chauffe-eau, et l'installation d'antibéliers sous chaque appareil de plomberie. Faire vérifier les conduites de plomberie par un plombier compétent, car on observe certaines déficiences.
CONDUIT D'ÉVACUATION	La conduite en fonte a besoin d'être inspectée en raison de la présence d'un arbre mature à proximité.
ÉLECTRICITÉ	Nous avons noté la présence de câbles électriques sans couvercle de protection. Enlever les câbles ou les insérer dans des boîtes de jonction. Prévoir une mise à niveau. Fixer la boîte de jonction qui est libre à un élément structural. Remplacer les prises sans protection par des prises DDFT. Faire vérifier les prises et les mises à terre par un électricien.
CHAUFFAGE ET VENTILATION	Prévoir le branchement de la fournaise à air pulsé au mazout.
CHEMINÉE	La cheminée et le conduit de fumée sont à réparer.
REVÊTEMENT DE PLANCHER	Les parquets de bois sont endommagés ou contaminés. Les tuiles sont brisées ainsi que le linoléum. Remplacer les couvre-planchers.
MURS ET PLAFONDS	On observe des portions de mur à réparer, des trous aux murs de gypse ainsi que des finis de plafond à remplacer. Exécuter l'ensemble des travaux. Il y a également présence de moisissures à plusieurs endroits sur le placoplâtre. Prévoir une réfection des finis intérieurs.
CUISINE	Les armoires de cuisine sont en mélamine. En raison de l'état détérioré de la cuisine, prévoir une réfection complète.
ISOLATION ET VENTILATION	On remarque que les soffites sont peu ventilés. Procéder aux travaux nécessaires.

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard, est en pauvre condition et nécessite plusieurs travaux de mise à niveau. Plusieurs composantes significatives sont en fin de vie utile (fondation, structure, fenestration, 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.

PARISLADOUCEUR.CA

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 **311 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*. Cette valeur correspond à **environ 163 $** 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 :

- Détérioration physique (curable ou incurable)
- Désuétude fonctionnelle (curable ou incurable)
- Désuétude externe

Détérioration physique curable

La détérioration physique corrigible 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.

Détérioration physique incurable

La détérioration physique incorrigible 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 détérioration physique incorrigible 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 détérioration physique (curable et incurable) à **79 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **66 000 $.** 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	30 748 $	95%	1 430 $
Charpente	6 676 $	77%	1 535 $
Structure de plancher	27 952 $	77%	6 429 $
Revêtements de plancher	28 313 $	77%	6 512 $
Plafonds	9 739 $	77%	2 240 $
Finition murs	2 569 $	77%	591 $
Construction intérieure	76 774 $	77%	17 658 $
Plomberie	20 499 $	77%	4 715 $
Électricité	19 179 $	77%	4 411 $
Chauffage, climatisation et ventilation	11 008 $	77%	2 532 $
Composition des murs extérieurs	40 614 $	77%	9 341 $
Composition du toit	18 029 $	77%	4 147 $
Divers	17 644 $	75%	4 400 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	1 388 $	77%	319 $
Total	311 133 $	79%	66 260 $
Total (arrondi)	**311 000 $**	**79%**	**66 000 $**

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 2010-2022-06-17), préparé par Mme 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, présence possible d'amiante au plâtre, aux tuiles acoustiques et couvre-planchers, présence de vermine, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Composantes du bâtiment	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Mur de fondation/Dalle/Drain français/Isolation	65 000 $
Travaux de structure de la charpente	10 000 $
Remplacement du revêtement extérieur en aluminium et réparation des murs	27 000 $
Portes et fenêtres à remplacer	16 000 $
Terrasse arrière	4 000 $
Toiture et structure du toit	14 000 $
Gouttières/Exutoires/Solins	3 000 $
Travaux de plomberie	4 000 $
Travaux électriques	3 000 $
Divers (solins, calfeutrage pour fenêtres, solin de cheminée, réparation de gypse mineure, réparation de fissures, isolation du conduit de fumée, etc.)	6 000 $
Sous-total	152 000 $
Contingences (± 15 %)	22 800 $
Sous-total	174 800 $
Taxes	26 176 $
Total	200 976 $
Total (arrondi)	**201 000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **201 000 $** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gypse, stuc, tuiles et décontamination (travaux hypothétiques)
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques)
- Présence de vermine (travaux hypothétiques)

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **311 000 $** 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 diagnostique (réf. dossier 2010-2022-06-17) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **79 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **66 000 $**. 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 **201 000 $,** 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 :

- Alain Legault, technicien., a visité le bâtiment le 17 juin 2022.
- N'avoir pas 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, pour les 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.

Nous soussignés, Alain Legault, technicien, et Vincent Ladouceur, É.A., en ce dix-septième jour du mois d'août deux mille vingt-deux, 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.

Signature numérique de Vincent Ladouceur
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=2002, cn=Vincent Ladouceur
Date : 2022.08.17 14:49:31 -04'00'

Alain Legault
Technicien senior

Vincent Ladouceur, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Élévation arrière du bâtiment

Photographies prises le 17 juin 2022, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour arrière

Garage détaché

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salon

Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cuisine

Passage, rez-de-chaussée

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain, rez-de-chaussée

Baignoire encastrée, rez-de-chaussée

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain, étage

Passage, étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Chambre

Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle mécanique/atelier

Système de chauffage au mazout

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Infiltration d'eau, entrée

Fissure au mur de la fondation

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE VINCENT LADOUCEUR

Études académiques

ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en administration des affaires obtenu en 1995
ÉTUDES COLLÉGIALES	Collège Montmorency à Laval Diplôme d'études collégiales en architecture obtenu en 1981
ÉTUDES SECONDAIRES	École Polyvalente Deux-Montagnes Diplôme d'études secondaires obtenu en 1977

Cours de perfectionnement et séminaire

- Calcul/volume Boeckh, Marshall & Swift et M.A.M.
- Fiscalité immobilière
- Expropriation
- Finance immobilière
- Gestion hypothécaire
- Gestion immobilière
- Réforme du Code civil
- Médiation civile et commerciale

Expérience professionnelle

JANVIER 2019 À CE JOUR	Évaluateur agréé (président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc., (expertise, expropriation, hypothèque)
2016 À DÉCEMBRE 2018	Évaluateur immobilier professionnel (président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
2003 À 2015	Évaluateur agréé (président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc., (expertise, expropriation, hypothèque).
1996 À 2002	Évaluateur agréé associé (vice-président) à la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
1990 À 1995	Évaluateur associé (vice-président) à la firme Les évaluations Réjean Paris inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
1985 À 1989	Évaluateur à la firme Les évaluations Réjean Paris inc. (expertise, expropriation, hypothèque).
1982 À 1984	Technicien en évaluation aux fins d'assurance, équipement et hypothécaire pour les firmes Gaétan Paquin & Associés et Paris Gagnon & Associés.
1980 À 1982	Inspecteur en évaluation municipale pour les firmes Gaétan Paquin & Associés, Leroux, Beaudry, Picard & Associés, Yvon Dagenais et Associés.

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE VINCENT LADOUCEUR (suite)

Expérience spécifique

- Évaluations et négociations aux fins d'acquisition, de disposition, de gré à gré et d'expropriation
- Évaluations et négociations aux fins de consultation municipale
- Évaluations aux fins de financement hypothécaire
- Évaluations aux fins d'assurance
- Évaluations pour gains en capital
- Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)
- Témoin expert dans des causes à la Cour supérieure, à la Cour du Québec, de même que devant la Division de la Chambre de l'expropriation du Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec
- Consultant pour différents projets de construction de développement (lotissement)

Associations professionnelles

- Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
  - Évaluations aux fins de consultation municipale
  - Évaluations aux fins de financement hypothécaire
  - Évaluations aux fins d'assurance
  - Évaluations pour gains en capital
  - Évaluations pour des litiges (divorce, loi des faillites, etc.)

- Membre de l'Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada (CNAREA)