RAPPORT D'ÉVALUATION

40, avenue Brunet
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 661896E

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 20 avril 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	40, avenue Brunet, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	661896E

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 en béton coulé construite en 1945, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité standard. La superficie habitable est de 1 580 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 9 975 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 14 octobre 2021 au prix de 780 000 $, numéro d'inscription 26 740 659 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 2038-2023-01-31), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	**367 000 $**	**(± 232,28 $ le pied carré)**
Coût de remplacement déprécié (75 % de dépréciation)	**92 000 $**	**(± 57,86 $ le pied carré)**
Coût de rénovation estimé	**120 000 $**	

Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Alain Legault, É.A.
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Chanelle Morand, É.A. | Martin Bisaillon, É.A. | Marc-Antoine Robidas, 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 janvier 2023**, 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 Alain Legault
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=4735, cn=Alain Legault
Date : 2023.04.20 13:57:07 -04'00'

Alain Legault
Évaluateur agréé

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 : 2023.04.20 14:14:07 -04'00'

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, direction sud

Secteur immédiat, direction nord

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	40, avenue Brunet, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 253 996 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages, de qualité standard, sur fondation de béton coulé. Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée fermée, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle à manger et d'une salle d'eau. À l'étage se trouvent trois chambres à coucher et une salle de bain. Le sous-sol est non aménagé ; on y trouve une salle mécanique et un atelier.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1945 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	53 ans
ÂGE RÉEL	78 ans
ÂGE APPARENT	55 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	5 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2038-2023-01-31) 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	790 pieds carrés
Étage	790 pieds carrés
Superficie habitable hors-sol	1 580 pieds carrés
Sous-sol	790 pieds carrés

SUPERFICIE DU TERRAIN	9 975 pieds carrés, de forme rectangulaire
ZONAGE	Ra 5
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	Béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Brique Déclin en aluminium
CHEMINÉE	Préfabriquée
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en bois avec vitrage Contre-porte en aluminium Porte-fenêtre Fenêtres à battant en aluminium Fenêtre fixe en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Isolation en laine minérale en natte
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 100 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système de chauffage à l'eau chaude au mazout
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier galvanisé Cabinet d'aisances (2) Lavabo en porcelaine sur cabinet (1) Baignoire en acier émaillé encastrée (1) Lavabo sur pieds (1) Évier simple en acier émaillé (1) Évier double au sous-sol (1) Réservoir électrique à eau chaude de 60 gallons

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre Plâtre Céramique Panneau de préfini
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Linoléum Tuiles vinyle-amiante Tapis
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre Plâtre Section non finie au sous-sol (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en placage de bois Comptoirs en stratifié Évier simple en acier émaillé
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres Arbustes Galerie et escalier avant en béton Patio arrière en bois
DIVERS	Foyer au bois en acier Hotte de cuisine économique
DÉPENDANCE	Garage détaché non considéré dans ce rapport d'évaluation

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	7932-56-3277-0-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2021-07-01
VALEUR DU TERRAIN	542 100 $
VALEUR DU BÂTIMENT	284 900 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	827 000 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	26 740 659
VENDEUR	Denis Cullen
ACHETEURS	Joanna Broccolini et Alessandro Tirone
DATE DE VENTE	2021-10-14
PRIX DE VENTE	780 000 $

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2038-2023-01-31) 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 béton coulé. Réparer les fissures de la fondation. 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. Déflexion du tablier du plancher.
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.
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	Du parement d'aluminium recouvre les murs extérieurs. Nous estimons que ce parement est à remplacer. Les jointements de brique sont à réparer.
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	Prévoir le remplacement du patio arrière.
SOFFITES	Dégager les soffites et vérifier la ventilation.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	La cour arrière a besoin d'être nettoyée pour assurer la salubrité, nettoyer la cour.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

TOITURE	Inspection impossible due à la présence de neige.
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.
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	Le système de chauffage avait été fermé avant notre visite.
REVÊTEMENT DE PLANCHER	Les parquets de bois sont endommagés ou contaminés. Les tuiles sont brisées ainsi que le linoléum. Réparer 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 placage de bois. 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 mauvaise condition et nécessite plusieurs travaux de mise à niveau. Plusieurs composantes significatives sont en fin de vie utile (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 et la déflexion du tablier de plancher.

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 **367 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 232,28 $** 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 (corrigible ou incorrigible)
- Désuétude fonctionnelle (corrigible ou incorrigible)
- Désuétude externe

Détérioration physique corrigible

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 incorrigible

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 (corrigible et incorrigible) à **75 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **92 000 $.** 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	36 066 $	75%	9 017 $
Charpente	2 076 $	75%	519 $
Structure de plancher	21 283 $	75%	5 321 $
Revêtements de plancher	27 286 $	75%	6 822 $
Plafonds	8 825 $	75%	2 206 $
Finition murs	6 561 $	75%	1 640 $
Construction intérieure	68 131 $	75%	17 033 $
Plomberie	24 611 $	75%	6 153 $
Électricité	17 538 $	75%	4 384 $
Chauffage, climatisation et ventilation	15 258 $	75%	3 814 $
Composition des murs extérieurs	98 360 $	75%	24 590 $
Composition du toit	18 322 $	75%	4 580 $
Divers	8 236 $	75%	2 059 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	14 172 $	75%	3 543 $
Total	366 723 $	75%	91 681 $
Total (arrondi)	**367 000 $**	**75%**	**92 000 $**

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic de l'immeuble (réf. dossier 2038-2023-01-31) 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	18 000 $
Travaux de structure de la charpente	10 000 $
Remplacement du revêtement extérieur en aluminium et réparation des murs	15 000 $
Portes et fenêtres à remplacer	16 000 $
Terrasse arrière	12 000 $
Toiture et structure du toit	6 000 $
Gouttières/Exutoires/Solins	2 000 $
Travaux de plomberie	4 000 $
Travaux électriques	3 000 $
Divers (solins, calfeutrage pour fenêtres, solin de cheminée, réparation de gypse mineure, réparation de fissures, etc.)	5 000 $
Sous-total	91 000 $
Contingences (± 15 %)	13 650 $
Sous-total	104 650 $
Taxes	15 671 $
Total	120 321 $
Total (arrondi)	**120 000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **120 000 $** (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 **367 000 $** 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 2038-2023-01-31) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **75 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **92 000 $**. 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 **120 000 $,** 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, É.A., a visité le bâtiment le 31 janvier 2023.
- 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, É.A., et Luc Héroux, É.A., en ce vingtième jour du mois d'avril deux mille vingt-trois, 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 Alain Legault
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=4735, cn=Alain Legault
Date : 2023.04.20 13:57:41 -04'00'

Alain Legault
Évaluateur agréé

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 : 2023.04.20 14:14:29 -04'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Élévation arrière du bâtiment

Photographies prises le 31 janvier 2023, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour arrière

Garage détaché

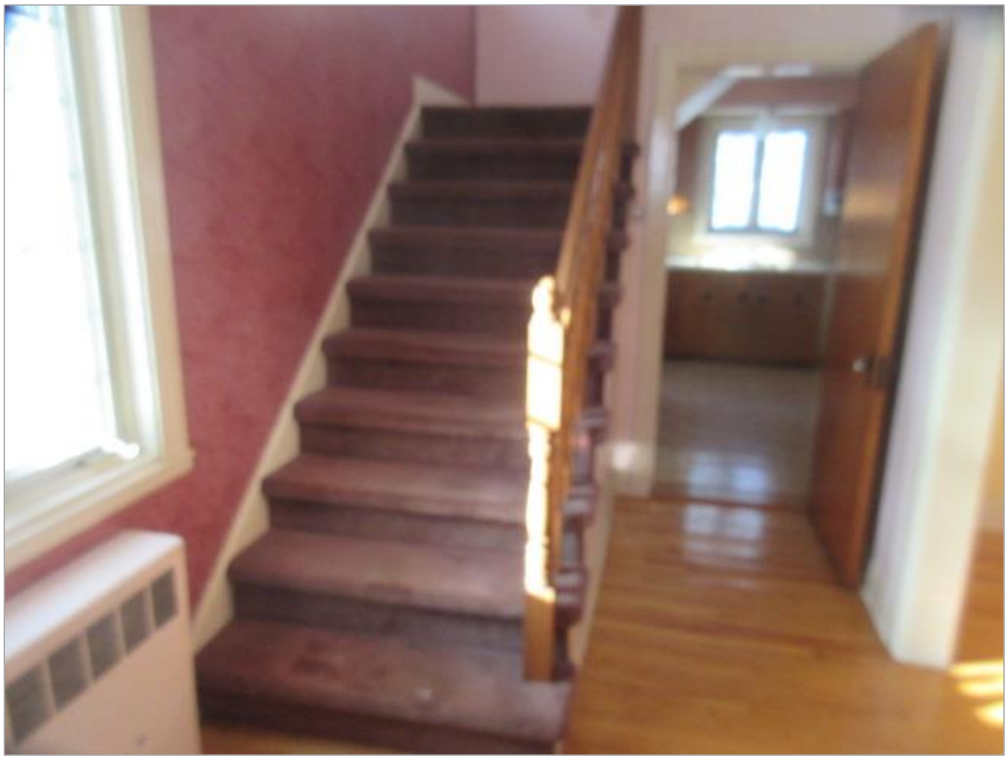
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salon

Cuisine

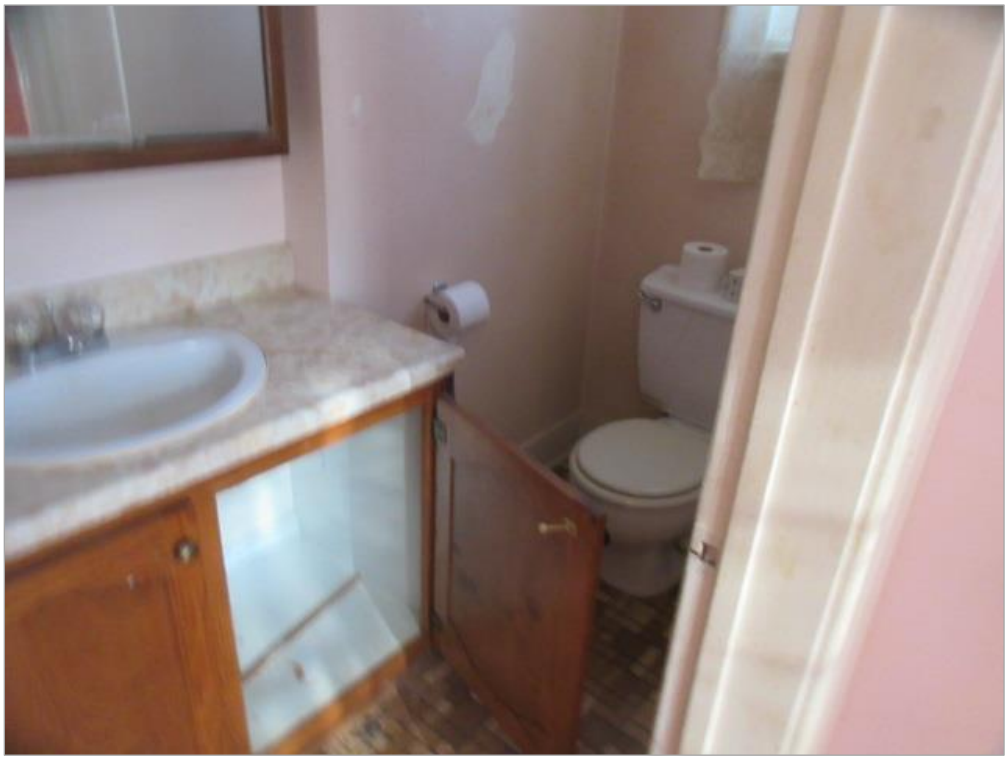
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cuisine



Passage, escalier

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle d'eau, rez-de-chaussée

Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Passage, étage

Chambre, étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Chambre, étage

Sous-sol

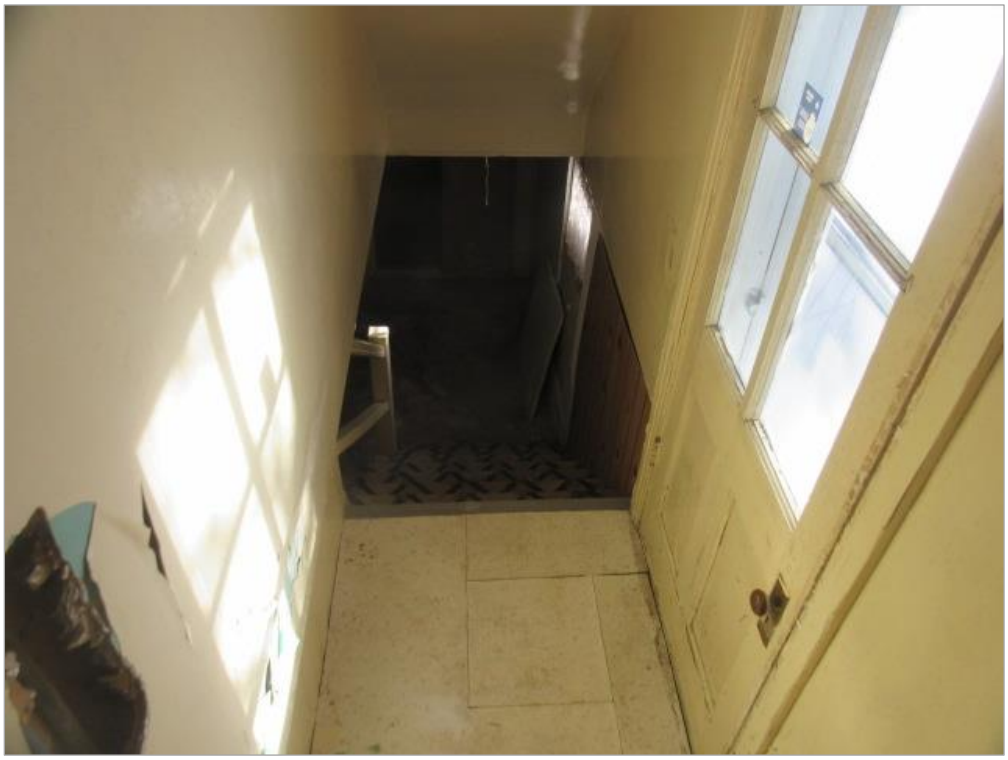
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle mécanique/atelier

Système de chauffage au mazout

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Infiltration d'eau



Escalier du sous-sol et porte latérale

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES D'ALAIN LEGAULT

Études académiques

2018 à ce jour	Université du Québec à Montréal Certificat en administration
2015 à 2017	Université du Québec à Montréal Certificat en immobilier
1994-1995	Régie du bâtiment du Québec Certificat classe 4041 et 4042
1985-1987	Collège Montmorency à Laval DEC en sciences pures

Expérience professionnelle

2022 à ce jour	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, expropriation).
2018 à 2022	Évaluateur senior stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, expropriation).
2002 à 2018	Évaluateur senior pour la firme PCG Carmon & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, assurance).
2000 à 2002	Évaluateur pour la firme Pépin, Vaillancourt & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire).
1995 à 2000	Entrepreneur général et spécialisé en construction résidentielle (rédaction de plan et devis, gérance de chantier).

Association professionnelle

Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Perfectionnement

- 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 de terrains
- Étude de cas

Expérience spécifique

- Évaluations pour les fins de recouvrement
- Évaluations pour les fins de partage
- Évaluations pour des fins de financement hypothécaire
- Évaluations pour des fins d'assurance

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