RAPPORT D'ÉVALUATION

13, avenue Julien
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 663733E

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 14 décembre 2023

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	13, avenue Julien, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	663733E

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 blocs de béton construite en 1931, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité économique et possède une superficie habitable est de 2 087 pieds carrés. La maison est érigée sur un terrain de forme rectangulaire de 8 500 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.

« Il est à noter que les travaux à réaliser sur ce bâtiment sont majeurs. L'ensemble de la propriété, qui a été laissée à l'abandon, nécessite des travaux de réfection et de remplacement. Aucun élément structural ne se démarque non plus. Bien au contraire, une faiblesse structurale générale est observée, comme si le bâtiment était le fruit d'une autoconstruction. »[1] Vous trouverez en annexe C l'expertise de madame Coutu, architecte.

Le rapport d'expertise de l'ingénieur en structure monsieur Mousseau soulève tout particulièrement des problèmes évidents à la structure et à la fondation du bâtiment. Vous trouverez en annexe D l'expertise de l'ingénieur en structure.

[1] Mme Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2056-2023-04-27)

Vincent Ladouceur, É.A. | Daniel Ryan, É.A. | Martin Bisaillon, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Marc-Antoine Robidas, É.A.
Alexandre Ladouceur, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Chanelle Morand, É.A. | Dominic Quenneville, É.A.
Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221
centrale@parisladouceur.ca
63, rue de la Pointe-Langlois, Laval (Québec) H7L 3J4
PARISLADOUCEUR.CA

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 6 mai 2022 au prix de 875 000 $, numéro d'inscription 27 222 137 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 2056-2023-04-27), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	**371 000 $**	**(± 177,77 $ le pied carré)**
Coût de remplacement déprécié (70 % de dépréciation)	**110 000 $**	**(± 52,71 $ le pied carré)**
Coût de rénovation estimé	**225 000 $**	

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 **27 avril 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 Luc Héroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUÉBEC, ou=ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC, oo=MEMBRES, serialNumber=3216, cn=Luc Héroux
Date : 2023.12.14 16:41:40 -05'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/mem

p. j. Expertise

Photographies du sujet

Façade du bâtiment

Élévation arrière

Photographies prises le 27 avril 2023, par Alain Legault, É.A.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Secteur immédiat, direction est

Secteur immédiat, direction 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 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 CONCLUSION 17
3.1 CORRÉLATION 17
3.2 CERTIFICATION 18

Annexes
Annexe A – Photographies du sujet 19
Annexe B – Qualifications professionnelles 28
Annexe C – Expertise de Madame Coutu
Annexe D – Expertise de Monsieur Mousseau

Tableaux
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation 15
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 16

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	13, avenue Julien, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 254 059 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages, de qualité économique, sur fondation de blocs béton. Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, d'un salon, d'une cuisine et d'une salle à manger. À l'étage se trouvent cinq chambres à coucher et une salle de bain. Le sous-sol est non aménagé.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1931 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	92 ans
ÂGE APPARENT	60 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 2056-2023-04-27) 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	1 130 pieds carrés
Étage	957 pieds carrés
Superficie habitable hors-sol	2 087 pieds carrés
Sous-sol	957 pieds carrés

SUPERFICIE DU TERRAIN	8 500 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	Blocs de béton
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Bardeaux de cèdre Déclin en bois
CHEMINÉE	Brique recouverte de stuc
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en bois avec vitrage Porte extérieure en acier avec vitrage Fenêtres guillotines en aluminium Fenêtres guillotines en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium et bois Isolation en laine minérale en natte
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthe électrique murale
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier galvanisé Cabinet d'aisances (1) Lavabo en porcelaine sur pieds (1) Baignoire en fonte sur pieds (1) Évier simple en acier émaillé (1) Réservoir électrique à eau chaude de 40 gallons

PARISLADOUCEUR.CA

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
	Panneau de préfini
	Section non finie au sous-sol (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en placage de bois et bois mou
	Comptoirs en stratifié
	Évier simple en acier émaillé
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée en gravier
	Pelouse
	Arbres
	Arbustes
	Galerie et escalier en bois
DIVERS	Foyer au bois en acier et brique

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	7932-64-6569-1-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2021-07-01
VALEUR DU TERRAIN	487 600 $
VALEUR DU BÂTIMENT	376 500 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	864 100 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	27 222 137
VENDEUR	Succession May Loffredo représenté par Gina Loffredo
ACHETEURS	Marie-Laurence Fortin et Daniel Cadieux
DATE DE VENTE	2022-05-06
PRIX DE VENTE	875 000 $

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2056-2023-04-27) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatées. Nous avons noté diverses déficiences concernant la structure du bâtiment. Nous vous recommandons de procéder à une expertise structurale pour déterminer des mesures à prendre pour stabiliser la structure du bâtiment. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION

Les murs de fondation ne sont pas tous visibles de l'intérieur considérant la présence de laine minérale comme isolant. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant.

Les murs de fondation sont en blocs de béton et sont moins stables que des murs de fondation en béton coulé. Ceux-ci sont beaucoup plus poreux que le béton coulé. Nous avons observé des infiltrations d'eau, de l'humidité excessive au bas de certains murs et la présence d'efflorescence. L'installation d'une membrane d'étanchéité du côté extérieur des murs et l'installation d'un drain français serait à prévoir.

DALLE DE BÉTON

On remarque la présence de terre mouillée et l'humidité au bas de certains murs de fondation. Nous avons noté la présence de fissures en forme d'étoiles.

SOLIVES DE PLANCHER

Nous avons remarqué qu'une partie des solives était constituée de bois de récupération de type tenon et mortaise. Ces solives sont faibles. 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 que la structure du toit était faible, ce qui était d'usage à l'époque de la construction. Il est possible que le mur de fondation soit trop faible pour supporter les charges. De plus, des tâches d'infiltration d'eau ont été observées à divers endroits.

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

De nombreuses déficiences dans la pose du revêtement de bois sur les murs extérieurs du bâtiment ont été observées : Lattes mal assemblées avec des joints trop près les uns des autres, absence de lame d'air, bardage trop près des murs de fondation et des toitures, bardage bombé pour recouvrir les sections inférieures, etc. Plusieurs lattes sont en mauvais état ou manquantes.

La réfection complète des murs extérieurs est à prévoir. L'isolation et l'installation d'une membrane pare-air/pare-intempérie pour améliorer le rendement énergétique du bâtiment qui est actuellement très faible.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOLINS ET SCELLEMENTS	Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits. Refaire les joints, là où c'est requis. Il n'y a pas de solins au-dessus des ouvertures dans les murs extérieurs.
PORTES ET FENÊTRES	La porte double à l'avant est très âgée et énergivore. Les fenêtres ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir le remplacement de la porte d'entrée en même temps que celui des fenêtres.
PUITS DE FENÊTRES (MARGELLES)	Les fenêtres de la cave de service sont trop près du sol. Au contact du sol et de l'humidité du sol, les fenêtres se sont détériorées. Prévoir la correction en préservant les pentes positives, soit en installant des margelles qui sont drainées adéquatement.
TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	La galerie principale (avant et latérale droite) était en mauvais état. Prévoir des travaux importants sur cet équipement extérieur. Modification de la sortie extérieure en déplaçant l'escalier de manière à installer un palier au haut de l'escalier.
SOFFITES	Dégager les soffites et installer des grilles de ventilation sur les rebords de toit.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	La cour arrière a besoin d'être nettoyée pour assurer la salubrité, nettoyer la cour.
TOITURE	Le revêtement de toiture présente des bardeaux mal collés alors que d'autres ont été arrachés par le vent. La couverture du toit de la galerie a dépassé sa durée de vie utile. La couverture menace de fuir. Prévoir sa réfection à très court terme.
GOUTTIÈRES	Il manque des gouttières aux débords du toit principal. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente ainsi que des exutoires.
PLOMBERIE	L'inspection des composantes de plomberie a été limitée par l'absence d'eau courante dans les conduites d'eau. Faire vérifier les conduites de plomberie par un plombier compétent, car on observe certaines déficiences. Le robinet d'arrêt date des années 80. Ce type de robinet est de mauvaise qualité et fait souvent l'objet de fuites. Les appareils de plomberie ont été démolis ou sont en très mauvais état. Prévoir son remplacement à court terme.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ	Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert de protection. Il serait préférable de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une bande protectrice. Remplacer les prises sans protection par des prises DDFT. Faire vérifier les prises et les mises à terre par un électricien.
CHAUFFAGE ET VENTILATION	La cheminée située à l'arrière du bâtiment a été condamnée. Nous avons remarqué que l'ouverture du conduit de fumée, dans la cave de service était mal condamnée à l'aide laine minérale. La plinthe électrique dans la chambre de l'étage est mal fixée.
REVÊTEMENT DE PLANCHER	Le revêtement de plancher est constitué par endroit de tuiles pouvant contenir de l'amiante. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, laissant échapper de l'amiante dans l'air. Prévoir à l'enlèvement de ces tuiles et d'en disposer selon la norme. Dans l'ensemble les revêtements de sol sont très dégradés. Prévoir une réfection complète des revêtements de sol dans l'ensemble de la maison.
MURS ET PLAFONDS	On observe des portions de murs 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 ET SALLE DE BAIN	Les armoires de cuisine sont en placage de bois. En raison de l'état détérioré de la cuisine, prévoir une réfection complète de la cuisine et de la salle de bain.
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 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 177,77 $** 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 globale (corrigible et incorrigible) à **70 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **110 000 $.** 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 de fondation	40 332 $	69%	12 503 $
Charpente	5 485 $	69%	1 700 $
Structure de plancher	34 684 $	69%	10 752 $
Revêtements de plancher	15 465 $	100%	0 $
Plafonds	11 656 $	69%	3 613 $
Finition des murs	7 261 $	69%	2 251 $
Construction intérieure	85 096 $	69%	26 380 $
Plomberie	31 839 $	69%	9 870 $
Électricité	22 717 $	69%	7 042 $
Chauffage, climatisation et ventilation	10 432 $	69%	3 234 $
Composition des murs extérieurs	68 258 $	69%	21 160 $
Composition du toit	23 221 $	69%	7 199 $
Divers	8 236 $	69%	2 553 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	6 094 $	69%	1 889 $
Total	**370 776 $**	**70%**	**110 146 $**
Total (arrondi)	**371 000 $**	**70%**	**110 000 $**

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)
Murs de fondation, dalle, drain français, isolation	60 000 $
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 $
Remplacement des revêtements de plancher	15 000 $
Toiture et structure du toit	25 000 $
Gouttières, exutoires, solins	2 000 $
Travaux de plomberie	7 000 $
Travaux électriques	3 000 $
Divers (solins, calfeutrage pour fenêtres, solin de cheminée, réparation de gypse mineure, réparation de fissures, etc.)	5 000 $
Sous-total	**170 000 $**
Contingences (± 15 %)	25 500 $
Sous-total	195 500 $
Taxes	29 276 $
Total	224 776 $
Total (arrondi)	**225 000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **225 000 $** (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 **70 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **110 000 $**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que certaines composantes sont en fin de vie utile, que des déficiences ont été repérées et l'aspect architectural est modeste voir manquant au bâtiment.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **225 000 $,** sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ce coût ne comprend pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné à la page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Je certifie :

- Alain Legault, É.A., a visité le bâtiment le 27 avril 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.

Je soussigné Luc Héroux, É.A., en ce quatorzième jour du mois de décembre deux mille vingt-trois, certifie qu'au meilleur de ma connaissance, 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 : 2023.12.14 16:42:02 -05'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Élévation arrière du bâtiment

Photographies prises le 27 avril 2023, par Alain Legault, É.A.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour arrière

Cour latérale

Photographies prises le 27 avril 2023, par Alain Legault, É.A.

PARISLADOUCEUR.CA

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salon

Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cuisine

Passage/escalier

PARISLADOUCEUR.CA

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle à manger au rez-de-chaussée

Passage à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Chambre à l'étage

Chambre à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain à l'étage

Sous-sol

PARISLADOUCEUR.CA

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Plomberie

Mur de la cuisine

PARISLADOUCEUR.CA

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Mur de la chambre à l'étage

Couvre-planche du salon

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

Études académiques

ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997
ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en 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