# RAPPORT D'ÉVALUATION

**145, avenue Coolbreeze**
**Pointe-Claire (Québec)**

**N/dossier 667193E**

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 8 janvier 2024

Monsieur Simon Robert
Coordonnateur – 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 |
| Immeuble sis | 145, avenue Coolbreeze, Pointe-Claire (Québec) |
| N/dossier | 667193E |

Monsieur,

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 de béton, construite en 1949, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2022-2023-2024) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité faible à économique. La superficie habitable est de 632 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 530 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 162 pieds carrés d'aire habitable. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de qualité faible à économique, mais plutôt désuètes et obsolètes. De plus, certaines composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées. La maison réside sur un terrain de forme régulière de 8 926 pieds carrés, formé de trois lots contigus.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 21 février 2023, au prix de 460 000 $, numéro d'inscription 27 868 561, au Registre foncier du Québec. Cette transaction implique une clause de vente sans garantie légale.



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

Notez que selon les recommandations de madame Louise Coutu, architecte, les travaux suivants sont à effectuer à court terme :

- Caractérisation des taches sur les structures du plancher du rez-de-chaussée et de la toiture.
- Réfection des salles de bain et de la cuisine.
- Correction et ventilation des murs extérieurs recouverts de stuc.
- Pose de solins adéquats au-dessus des ouvertures.
- Pose de gouttières, de descentes pluviales et d'exutoires.
- Remplacements des portes et des fenêtres.
- Pose d'un drain français, imperméabilisation et isolation des murs de fondation.
- Correction/rénovation du perron avant et de la terrasse arrière.
- Remplacement des conduites en acier galvanisé et remplacement de la valve principale d'entrée d'eau.
- Ventilation de l'entretoit.
- Mise à jour du foyer et de sa cheminée.
- Correction des anomalies électriques.
- Correction des anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur.
- Remplacement des couvre-planchers en céramique et vinyle, ponçage et vernissage des planchers de bois.
- Maîtrise de la présence possible de moisissures dans l'entretoit et dans le sous-sol.
- Pose de solins au-dessus des fenêtres et des portes.
- Pose et remplacement de joints de scellement.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de notre experte dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2083-2023-11-15), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

| | | |
|---|---|---|
| **Coût de remplacement à neuf** | **273 000 $** | **(± 234,94 $ le pied carré)** |
| **Coût de remplacement déprécié (73 % de dépréciation)** | **74 000 $** | |
| **Coût de rénovation estimé** | **133 000 $** | |

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 15 novembre 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. 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, Monsieur, 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 : 2024.01.09 10:25:05 -05'00'

Alexandra Latour
Technicienne

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/dk

p. j. Expertise

# Photographies du sujet

**Vue avant du bâtiment**

**Vue latérale droite**

Photographies prises le 15 novembre 2023, par Alexandra Latour

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Vue arrière du bâtiment**

**Vue latérale gauche**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Secteur avoisinant**

**Secteur avoisinant**

Photographies prises le 15 novembre 2023, par Alexandra Latour

# Table des matières

**PAGE TITRE**
**LETTRE D'INTRODUCTION**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET** ..... **5**
**TABLE DES MATIÈRES** ..... **8**

**1 DONNÉES DESCRIPTIVES** ..... **9**
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER ..... 9
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT ..... 11
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ ..... 13
1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE ..... 13
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ ..... 13
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT ..... 14

**2 ANALYSE** ..... **19**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION ..... 19
2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ..... 19
2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ..... 19
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ ..... 21

**3 CONCLUSION** ..... **22**
3.1 CORRÉLATION ..... 22
3.2 CERTIFICATION ..... 23

**Annexes**
Annexe A – Photographies du sujet ..... 24
Annexe B – Certificat de localisation ..... 31
Annexe C – Qualifications professionnelles ..... 32

**Tableaux**
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation ..... 20
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble ..... 21

# 1 Données descriptives

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

| | |
|---|---|
| ADRESSE | 145, avenue Coolbreeze, Pointe-Claire |
| DÉSIGNATIONS CADASTRALES | Lots 4 255 037, 4 256 111 et 4 256 112 – Cadastre du Québec |
| TYPE DE PROPRIÉTÉ | Résidence de deux étages, de faible qualité, sur fondation de béton coulé. On trouve une entrée sur l'élévation principale, une entrée sur l'élévation latérale droite, un salon, une salle à manger, une cuisine ainsi qu'une salle d'eau. Le deuxième étage se compose de trois chambres et d'une salle de bain complète. Notons que le sous-sol est non aménagé. Nous y trouvons les sorties laveuse et sécheuse, la fournaise à air pulsé, le réservoir à huile, le réservoir à eau chaude ainsi que le panneau électrique. |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION | 1949 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal) |
| DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE | 70 ans |
| ÂGE RÉEL | 74 ans |
| ÂGE APPARENT | 60 ans |
| VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE | 10 ans |
| CONDITION GÉNÉRALE | En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2083-2023-11-15) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne en rapport à son âge. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de faible qualité, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, certaines composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées. Nous sommes d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger sa durée de vie économique et afin de rendre la propriété compétitive sur le marché. |

SUPERFICIE DU BÂTIMENT

| | | |
|---|---|---|
| Rez-de-chaussée | 632 pieds carrés | |
| Deuxième étage | 530 pieds carrés | |
| Total | 1 162 pieds carrés | |
| Sous-sol | 632 pieds carrés | (non aménagé) |

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DU TERRAIN | 8 926 pieds carrés, de forme régulière/rectangulaire (trois lots contigus) |
| ZONAGE | RA44 |
| SERVICES PUBLICS | L'emplacement bénéficie de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoir et éclairage). |



PARISLADOUCEUR.CA

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

| | |
|---|---|
| EXCAVATION | De masse |
| FONDATIONS | Béton coulé |
| DALLE AU SOL | Béton coulé |
| CHARPENTE | Murs porteurs en bois |
| PLANCHERS STRUCTURAUX | Structure de bois |
| MURS EXTÉRIEURS | Déclins de bois<br>Stuc |
| PORTES ET FENÊTRES | Fenestration à guillotine en aluminium<br>Fenestration coulissante en aluminium<br>Fenestration en bois fixe<br>Fenestration à guillotine en bois<br>Portes extérieures simples vitrées en bois<br>Porte patio en PVC/aluminium |
| COMPOSITION DU TOIT | Toit recouvert de bardeaux d'asphalte (2013)<br>Soffites et fascias en bois<br>Isolation de laine minérale |
| ÉLECTRICITÉ | Entrées électriques de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs<br>Éclairage incandescent, halogène et fluorescent (non fonctionnel) |
| CHAUFFAGE/CLIMATISATION | Système à air pulsé à l'huile (non fonctionnel)<br>Thermopompe centrale (non fonctionnelle)<br>Plinthes électriques (non fonctionnelles) |
| PLOMBERIE | Cuivre, ABS, fonte et acier<br>Cabinets d'aisances (2)<br>Baignoire encastrée<br>Vanité de lavabo en bois et comptoir en polymarbre<br>Lavabo mural en porcelaine<br>Cuve de lavage<br>Aucun réservoir à eau chaude<br>Sortie laveuse-sécheuse (sous-sol) |

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

| | |
|---|---|
| PAROIS ET CLOISONS | Placoplâtre peint |
| | Céramique |
| | Panneaux de préfini |
| FINIS DES PLANCHERS | Céramique |
| | Lattes de bois |
| | Tuiles vinyliques |
| | Tuiles de céramique |
| | Tapis (escalier intérieur) |
| | Dalle de béton apparente au sous-sol |
| FINIS DES PLAFONDS | Placoplâtre peint |
| FINIS DE LA CUISINE | Armoire de bois mou |
| | Comptoir stratifié |
| | Évier double en porcelaine |
| DIVERS | Ventilateur de plafond |
| AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR | Allée asphaltée |
| | Pelouse |
| | Arbres matures |
| | Arbustes |
| | Perron en bois et rampes en bois sur structure en bois |
| | Perron en béton |
| | Terrasse en bois avec rampes en bois sur structure en bois |

## 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

### 1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

| | |
|---|---|
| RÔLE TRIENNAL | 2022-2023-2024 |
| NUMÉRO DE MATRICULE | 8134-09-3522-0-000-0000 |
| DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ | Le 1er juillet 2021 |
| VALEUR TERRAIN | 393 900 $ |
| VALEUR BÂTIMENT | 120 300 $ |
| VALEUR DE L'IMMEUBLE | 514 200 $ |

### 1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

| | |
|---|---|
| NUMÉRO D'ENREGISTREMENT | 27 868 561 |
| VENDEURS | Julie Corbeil et Dominic Sauvé |
| ACHETEURS | Angie Montoya et Pablo Hernandez |
| DATE DE VENTE | Le 21 février 2023 |
| PRIX DE VENTE | 460 000 $ |
| REMARQUES | Sans garantie de qualité. |

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2083-2023-11-15) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences aux bâtiments qui ont été constatés. Veuillez-vous référer au rapport d'inspection sis mentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

- **Fondation et dalle au sol** : Nous remarquons la présence d'efflorescence sur des murs de fondation. En raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondation du bâtiment ou que le drain posé soit en terracotta et donc très fragile, et peut-être inopérant en date actuelle. Il serait recommandé de faire appel à une entreprise spécialisée pour investiguer et possiblement procéder à l'imperméabilisation de la fondation, à l'installation d'un drain français et, par le fait même, l'isolation des murs de la fondation par l'extérieur.

  Nous avons noté la présence d'efflorescence et d'humidité sur la dalle au sol. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'imperméabilisant appliqué du côté extérieur des murs de fondation, à une déficience du drainage des fondations. Nous recommandons d'installer des gouttières, des descentes pluviales et des exutoires de gouttières pour éloigner l'eau des murs de fondation.

  Notez aussi la présence de fissures sur les murs des fondations. Nous ne savons pas s'il s'agit seulement du crépi ou si le mur de fondation est aussi fissuré. Prévoir la réparation des fissures.

- **Solives de plancher et murs porteurs** : Nous notons que plusieurs planchers ne sont pas de niveau. Faites inspecter la structure par un ingénieur. S'assurer que la structure soit stable avant de corriger la situation.

  Des traces d'infiltration d'eau sur plusieurs solives sont remarquées au sous-sol, près des murs extérieurs. Assurer l'étanchéité des parements extérieurs et des ouvertures pour éviter tout dommage structural à long terme.

  Nous avons également remarqué la présence de moisissures sur des solives observées dans le sous-sol. Prévoir le coût de nettoyage des taches et procéder à une caractérisation des taches sur les solives. Suivre ensuite les recommandations faites par l'expert.

- **Structure de toit** : Nous avons remarqué des affaissements de la structure de toit de part et d'autre de la lucarne arrière. De l'intérieur de l'entretoit, nous avons pu constater que la structure générale était faible. Faire appel à un ingénieur en structure pour déterminer les mesures à prendre.

  Nous remarquons des traces de ce qui pourrait être des moisissures sur le platelage de toiture dans l'entretoit. Procéder à un test et prévoir le coût de nettoyage.

- **Revêtement extérieur** : Nous avons remarqué que le revêtement de stuc des murs extérieurs avait été posé en continuité des murs de fondation. Actuellement, si des infiltrations d'eau se produisent, l'eau se loge sur les fondations et peut causer la pourriture du bois de structure.

  Des traces d'infiltration d'eau ont été observées de l'intérieur sur les solives en appui sur les murs extérieurs.

  La peinture appliquée sur le stuc s'écaille de manière importante sur certains murs. Corriger la situation si le revêtement est conservé.



PARISLADOUCEUR.CA

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Solins et scellements** : Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et sont à refaire. De plus, il n'y aurait pas de solin protecteur entre le mur extérieur arrière et la terrasse. Prévoir couper le platelage de la terrasse et le revêtement mural pour poser un solin d'étanchéité et éviter les dommages causés par les infiltrations d'eau.

  Les joints de scellement sont détériorés et sont à refaire tant autour des ouvertures qu'entre divers matériaux. Remplacer les scellants détériorés afin de prévenir les infiltrations d'eau.

  Les solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs n'étaient pas adéquats. Prévoir défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins afin d'éviter les infiltrations d'eau.

- **Portes et fenêtres** : Les portes pourraient être d'origine. Prévoir le remplacement des portes extérieures.

  La porte d'entrée avant et la porte-fenêtre arrière sont trop près des surfaces extérieures. Prévoir rabaisser les équipements extérieurs lors d'une prochaine réfection.

  Les fenêtres du bâtiment sont anciennes et en mauvais état. Pour éviter la formation de condensation et les infiltrations d'eau, prévoir le remplacement des fenêtres à court terme.

  Nous avons remarqué que les fenêtres ouvrantes ne sont pas protégées par des garde-corps ou des limiteurs d'ouverture. Protéger les ouvertures de ces fenêtres.

- **Margelles** : Prévoir refaire les margelles lors de l'installation du drain français.

- **Terrasse avant/arrière** : Nous avons remarqué qu'il n'y a pas de garde-corps autour du perron avant. Installer des garde-corps pour respecter la règlementation.

  Nous avons remarqué que le perron avant penchait beaucoup vers l'avant. Prévoir une correction lors de la réfection du perron.

  La solive de rive gauche a commencé à pourrir sous le perron avant. Prévoir son remplacement.

  Nous avons remarqué que la terrasse avant penchait vers la gauche et qu'elle ne possédait pas de poutre à l'extrémité arrière pour supporter les solives et solidifier l'ensemble. Prévoir des travaux de renforcement de la structure de la terrasse.

- **Avant-toit, fascias et sous-faces** : La sous-face de la marquise d'entrée avant est un grillage inadéquat. Installer des soffites ventilés, mais à l'abri des éléments, comme par la pose d'une moustiquaire.
  Le fascia en bois du débord de toit avant retourne sur le côté gauche et droit. Des infiltrations d'eau surviennent probablement. Remplacer le bois pourri pour assurer l'étanchéité.

  La peinture des soffites en latte de bois s'écaille. Prévoir une réfection pour un fini impeccable.

- **Aménagement extérieur** : La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est inégale et très fissurée. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gel et de dégel.

- **Toiture** : Le revêtement en bardeaux d'asphalte semble très récent.



PARISLADOUCEUR.CA

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Gouttières** : Il n'y a pas de gouttières aux débords de toit. Faire installer des gouttières, des descentes pluviales et des exutoires de gouttières au bas de chaque pente pour éviter que l'eau de pluie ne s'accumule près de la fondation.

- **Solins et parapets** : Nous n'avons pas observé le solin de la marquise d'entrée latérale. Assurez-vous qu'un solin d'étanchéité a été posé pour éviter les infiltrations d'eau le long du mur.

- **Plomberie** : La conduite d'eau potable située entre l'alimentation de la Ville et la valve d'entrée d'eau est probablement en acier galvanisé. Ce type de conduite en acier galvanisé est désuet. Prévoir le coût de remplacement de la conduite située entre l'équipement de la Ville et votre valve principale d'entrée d'eau.

  Le robinet d'arrêt est probablement d'origine. Prévoir son remplacement à court terme.

  Le lavabo de la salle de bain est fissuré. Nous vous suggérons de ne pas tarder à le remplacer.

  Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé. Celles-ci rouillent de l'intérieur et s'obstruent avec les années. Prévoir le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme.

  Nous avons noté une déficience des fixations et des supports de conduites d'évacuation des eaux usées. Installer des supports appropriés afin d'éviter les dommages et les fuites d'eau.

- **Électricité** : Nous avons remarqué que la tête du mât électrique était près de la fenêtre de la chambre à l'étage. Installer un écran protecteur près du mât de manière à protéger l'ouverture.

  Faire vérifier le panneau électrique ainsi que les raccordements des câbles d'aluminium. Installer des prises électriques avec mise en terre par un maître électricien partout dans la maison.

  Nous avons remarqué qu'une boîte de jonction était ouverte au sous-sol. Installer un couvercle pour assurer la sécurité de l'installation.

  Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuites.

  Nous avons remarqué que les prises de courant sur le comptoir de cuisine, près de l'évier, étaient sans protection. Consulter un maître électricien afin de corriger cette situation et protéger le circuit contre les risques d'électrocution. Changer les prises pour des prises de type détecteur de fuite.

  Nous constatons un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine. Nous conseillons de revoir la répartition des branchements et d'installer, au besoin, une prise supplémentaire.

- **Chauffage** : Aucun commentaire particulier.

- **Cheminée** : La cheminée de maçonnerie a été chemisée. Nous avons observé quelques fissures à l'extérieur. Réparer les fissures pour éviter davantage de détérioration par infiltration d'eau.

- **Climatisation et pompe à chaleur :** L'appareil de refroidissement est âgé et la plaque signalétique est illisible. Prévoir le replacement de l'appareil à plus ou moins court terme. L'appareil n'a pu être testé en raison de l'absence d'électricité.



PARISLADOUCEUR.CA

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

- **Plancher** : Lors de l'inspection de la cuisine, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. Prévoir le retrait du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante et procéder à un test d'amiante.

  Nous avons remarqué que le revêtement de sol dans la salle d'eau est en latte de bois. Ce type de revêtement n'est pas étanche à l'eau et est très souillé. Prévoir une réfection à court terme.

  Les carreaux de céramique dans la salle de bain n'ont pas été posés sur l'ensemble du revêtement de sol. Prévoir une réfection du revêtement de sol à court terme.

- **Escalier** : Nous avons noté des manquements dans les mains courantes des escaliers. Installer des mains courantes dans les volées d'escaliers où elles sont manquantes.

- **Mur et plafond** : Lors de l'inspection de la salle de bain, nous avons constaté que les carreaux de céramique n'étaient pas étanches autour de la baignoire. Refaire la pose des carreaux. Vu l'état des murs de la salle de bain, nous recommandons une rénovation complète.

  Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué la présence de taches d'eau séchées au bas et au dos d'une cloison en bois et préfinie. Nettoyer ou remplacer le bois et le préfini affectés par l'eau.

- **Salle d'eau** : La salle d'eau est insalubre. Prévoir une réfection à court terme.

- **Armoires** : Les armoires de cuisine et le comptoir en stratifié ont atteint leur durée de vie utile et l'aménagement n'est pas fonctionnel. Prévoir une réfection de la cuisine.

- **Infiltration d'eau** : Plusieurs signes d'infiltration d'eau ont été remarqués à l'intérieur de la maison. Voir à effectuer les réparations nécessaires.

- **Amiante** : Possibilité de présence d'amiante au placoplâtre ancien, gyplap et stuc décoratif. Voir un spécialiste.

- **Isolation et ventilation** : L'isolant de cellulose a été giclé sur de la laine en vrac, ancienne. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une coupe d'isolant en vrac supplémentaire en prenant soin de ne pas obstruer la ventilation par les soffites. Assurez-vous de faire vérifier la structure du toit par un ingénieur avant d'isoler davantage l'entretoit.

  La trappe d'accès à l'entretoit n'a pas de joint d'étanchéité sur son pourtour et aurait avantage à être plus lourde pour que le contact avec ce joint soit efficace. Nous vous recommandons d'installer un joint d'étanchéité autour de l'ouverture et d'isoler adéquatement cette trappe d'accès pour obtenir la même résistance thermique que les plafonds. L'installation de crochets pour sceller la trappe d'accès en place est aussi conseillée.

  Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Prévoir des travaux d'isolation en combinaison avec la pose d'un drain français.



PARISLADOUCEUR.CA

**1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)**

- **Ventilation** : Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas d'entrée d'air vers l'entretoit par les soffites des débords de toit ni même par les pignons qui ont été condamnés. Dégager les soffites des débords de toit en enlevant des lattes de bois pour les remplacer par de la moustiquaire. Dégager l'isolant en vis-à-vis dans l'entretoit pour permettre à l'air de pénétrer dans l'entretoit.

Le bâtiment à l'étude, de qualité faible à économique, et la majorité de ses composantes intérieures sont désuets. De plus, certaines composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées à court terme. Ensuite, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Nous sommes donc d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger sa vie économique et de le rendre compétitif sur le marché.

# 2 Analyse

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

### 2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

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 **273 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 234,94 $** par pied carré d'aire habitable.

### 2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

L'application de la méthode du coût inclut la mesure des différentes formes de dépréciation et désuétude causant une perte de valeur au bâtiment, en regard de sa valeur à l'état neuf. Les différentes formes de dépréciation sont les suivantes :

- Dépréciation physique (curable ou incurable).
- Dépréciation fonctionnelle (curable ou incurable).
- Dépréciation économique.

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

La dépréciation physique curable provient généralement d'un entretien différé, c'est-à-dire de la nécessité pour un acheteur d'effectuer à très court terme les réparations ou remplacements requis pour que le bâtiment retrouve son état d'entretien normal, et qu'il redevienne concurrentiel.

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

La dépréciation physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, c'est la détérioration des éléments de la construction qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur suscitée par cette réparation. La dépréciation physique incurable est mesurée selon le procédé âge-vie de chacune des composantes du bâtiment, selon la table de *Marshall & Swift*.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à 73 %, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **74 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de faible qualité, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs 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 | 25 606 $ | 65% | 8 878 $ |
| Charpente | 2 978 $ | 64% | 1 072 $ |
| Structure de plancher | 22 104 $ | 80% | 4 421 $ |
| Revêtements de plancher | 18 451 $ | 87% | 2 435 $ |
| Plafond | 7 310 $ | 80% | 1 462 $ |
| Finition des murs | 2 021 $ | 100% | 0 $ |
| Construction intérieure | 60 543 $ | 64% | 21 795 $ |
| Plomberie | 13 525 $ | 100% | 0 $ |
| Électricité | 9 071 $ | 64% | 3 266 $ |
| Chauffage, climatisation et ventilation | 20 102 $ | 64% | 7 237 $ |
| Composition des murs extérieurs | 60 717 $ | 68% | 19 448 $ |
| Composition du toit | 10 661 $ | 77% | 2 487 $ |
| Divers | 7 808 $ | 100% | 0 $ |
| Annexes (balcon, terrasses, rampes) | 12 279 $ | 86% | 1 742 $ |
| Total | 273 175 $ | 73% | 74 243 $ |
| **Total (arrondi)** | **273 000 $** | **73%** | **74 000 $** |

## 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 2083-2023-11-15) 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 (remplacement du conduit sanitaire, présence possible de moisissures, présence possible d'amiante, etc.).

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

| Description des travaux | Coût de rénovation approximatif |
|---|---|
| Pose d'un drain français, imperméabilisation et isolation des murs de fondation | 11 951 $ |
| Correction et ventilation des murs extérieurs recouverts de stuc | 6 234 $ |
| Remplacement des portes et fenêtres | 12 000 $ |
| Pose de gouttières, descentes pluviales et d'exutoires | 1 000 $ |
| Correction/rénovation du perron avant et de la terrasse arrière | 12 279 $ |
| Remplacement des conduites en acier galvanisé et remplacement de la valve principale d'entrée d'eau | 5 000 $ |
| Travaux électriques généraux/correction d'anomalies (montant forfaitaire) | 3 000 $ |
| Main courante pour escalier du sous-sol | 250 $ |
| Remplacement des planchers en céramique et en tuile, ponçage et vernissage des planchers en bois franc | 9 898 $ |
| Cuisine/salle de bain/salle d'eau (incluant hotte et ventilateur) | 30 000 $ |
| Travaux de finition (peinture, moulures, portes intérieures, remplacement de gypse) | 5 000 $ |
| Divers (solins, ouvertures, caractérisation des taches sur les structures du plancher du rez-de-chaussée et de la toiture, mise à jour du foyer, pose et remplacement de joints de scellement, correction ventilation dans l'entretoit) | 4 000 $ |
| **SOUS-TOTAL** | **100 613 $** |
| Contingences (±15 %) | 15 092 $ |
| Sous total | 115 704 $ |
| Taxes | 17 327 $ |
| TOTAL | 133 031 $ |
| **Arrondi à** | **133 000 $** |

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à 133 000 $ (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- L'enlèvement possible de moisissures et d'amiante (travaux hypothétiques).
- Le remplacement du conduit sanitaire (travaux hypothétiques).

# 3 Conclusion

## 3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **273 000 $,** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basés sur la visite des lieux, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2083-2023-11-15) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à 73 %, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **74 000 $**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que certaines composantes sont en fin de vie utile, que les aménagements intérieurs sont désuets et que plusieurs déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation à **133 000 $,** sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, tels que mentionnés en page précédente.

## 3.2 CERTIFICATION

**Nous certifions :**

- Qu'Alexandra Latour, technicienne, a visité le bâtiment, le 15 novembre 2023.
- 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.

Nous soussignés Alexandra Latour, technicienne, et Luc Héroux, évaluateur agréé, huitième jour du mois de janvier 2024, 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.

Alexandra Latour
Technicienne

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 : 2024.01.09 10:25:31 -05'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

# Photographies du sujet

**Salon**

**Salle à manger**

Photographies prises le 15 novembre 2023, par Alexandra Latour

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Cuisine**

**Cuisine**

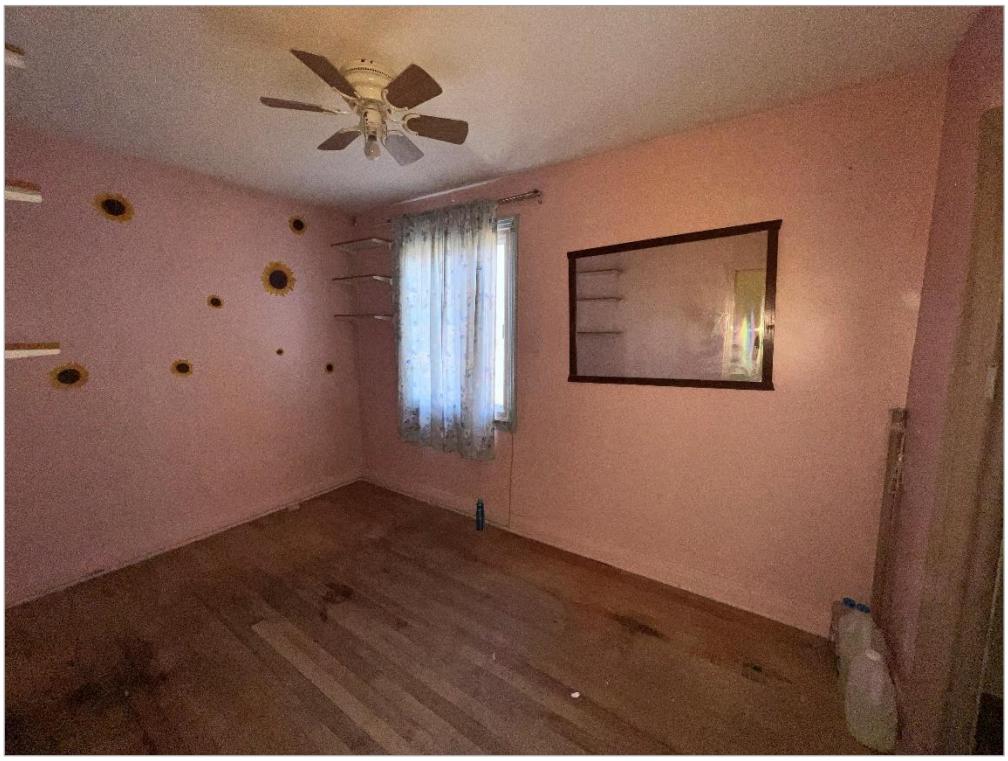
**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Vue d'ensemble du rez-de-chaussée**

**Salle d'eau**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Chambre**



**Chambre**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Chambre principale**

**Salle de bain**

Photographies prises le 15 novembre 2023, par Alexandra Latour



PARISLADOUCEUR.CA

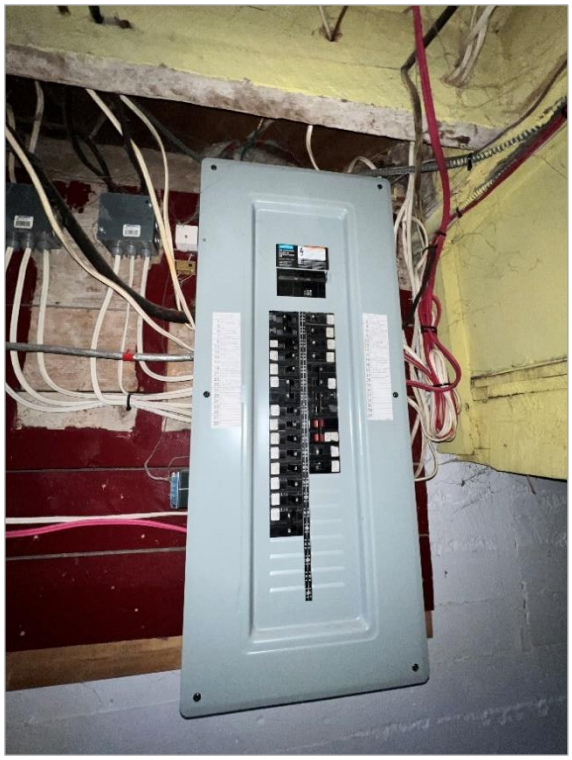
**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Sous-sol**

**Sous-sol**

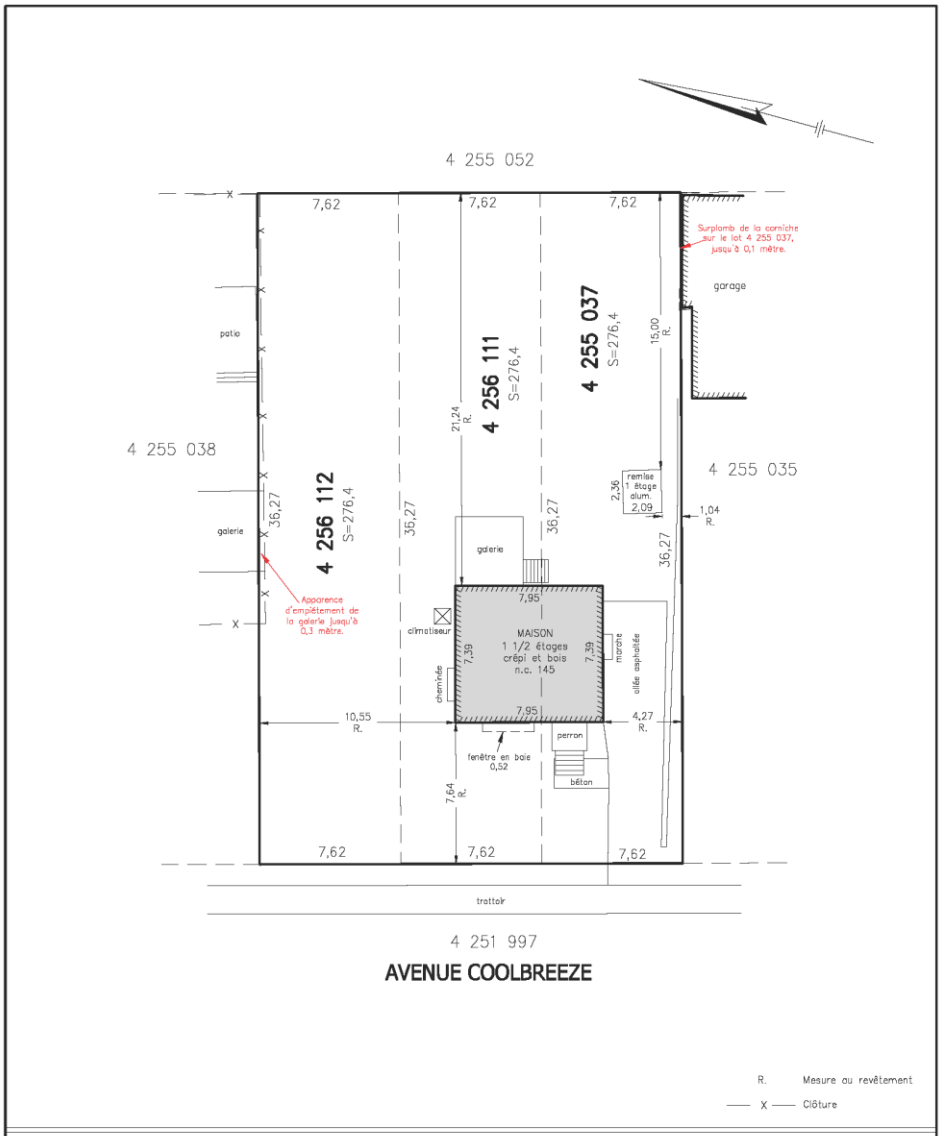
**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Sous-sol**



**Panneau électrique au sous-sol**

# Certificat de localisation




PLAN ACCOMPAGNANT LE

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Lot(s): 4 255 037, 4 256 111 et 4 256 112

Levé le 7 novembre 2022

Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (S.I.).

| | |
|---|---|
| Cadastre: cadastre du Québec<br>Municipalité: Ville de Pointe-Claire | Circonscription foncière: Montréal |
| Ce plan fait partie intégrante du CERTIFICAT DE LOCALISATION.<br>Préparé pour le bénéfice du propriétaire actuel et de l'acheteur,<br>pour les fins d'une transaction immobilière et/ou d'un financement hypothécaire. | Ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné sans l'autorisation du soussigné. |

HORIZON
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES inc.

PIERREFONDS, 4521 St-Charles, Tél.: 514-626-0262
BOIS-DES-FILION, 926 Jacques Paschini (200) Tél.: 450-430-7867
courriel: info@horizonarpenteurs.com

Préparé à Montréal, le 14 novembre 2022
Minute: 4985

Échelle: 1:250
Dossier: 2291-32

Fichier: FD4985
Carnet: FM
Système: SCRS

Préparé par:
(signé numériquement) a.-g.
François DANIS

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

par: ..... a.-g.

date :



PARISLADOUCEUR.CA

# Qualifications professionnelles

## QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

### Études académiques

| | |
|---|---|
| ÉTUDES UNIVERSITAIRES | Université du Québec à Montréal (UQAM)<br>Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997 |
| ÉTUDES UNIVERSITAIRES | Université du Québec à Montréal (UQAM)<br>Baccalauréat en économique obtenu en 1993 |
| ÉTUDES COLLÉGIALES | Collège Édouard-Montpetit à Longueuil<br>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