RAPPORT D'ÉVALUATION

46, avenue Broadview
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 661736E

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 5 avril 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	46, avenue Broadview, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	661736E

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 d'un étage et demi sur fondation de béton construite en 1950, 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 d'environ 1 309 pieds carrés sur deux étages. 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 la mauvaise condition générale des fondations. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 12 681 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 7 septembre 2022 au prix de 425 000 $, numéro d'inscription 27 542 079 du 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 2040-2023-02-17), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	**294 000 $**	**(± 225 $/pied carré)**
Coût de remplacement déprécié (69 % de dépréciation)	**90 000 $**	**(± 69 $/pied carré)**
Coût de rénovation estimé	**181 000 $**	

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.
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 février 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 joelle thauvette
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=4108, cn=joelle thauvette
Date : 2023.04.06 13:26:26 -04'00'

Joëlle Thauvette
Évaluatrice agréée

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 : 2023.04.06 13:28:45 -04'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

JT/LH/dk

p. j. Expertise

Photographies du sujet

Façade du bâtiment

Élévation arrière

Photographies prises le 17 février 2023, par Joëlle Thauvette

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Secteur immédiat

Secteur immédiat

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 **16**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION 16
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION 16
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ 18

3 CONCLUSION **19**
3.1 CORRÉLATION 19
3.2 CERTIFICATION 20

Annexes

Annexe A – Photographies du sujet 21
Annexe B – Qualifications professionnelles 31

Tableaux

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation 17
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 18

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	46, avenue Broadview, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 251 364 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée d'un étage et demi, de qualité standard, sur fondation de béton coulé. Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle de bain, d'une chambre et d'un coin bureau. Le deuxième étage comprend une mezzanine et deux chambres. Le sous-sol est non fini.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1950 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	55 ans
ÂGE RÉEL	73 ans
ÂGE APPARENT	50 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 2040-2023-02-17) 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. Notons tout particulièrement la mauvaise condition générale des fondations.
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée 847 pieds carrés Deuxième étage 462 pieds carrés Total hors-sol 1 309 pieds carrés Sous-sol 847 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	12 681 pieds carrés, de forme rectangulaire
ZONAGE	Ra 45
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	Solives de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin d'aluminium Parement de brique
PORTES ET FENÊTRES	Portes extérieures vitrées en bois Contre-porte en aluminium Fenêtres à guillotine, battante et coulissante en PVC Fenêtres à guillotine en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Gouttière en aluminium
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent Éclairage extérieur
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Chauffage à l'eau chaude/système au gaz Plinthes électriques
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et/ou acier galvanisé Cabinet d'aisances (1) Lavabo sur cabinet (1) Baignoire encastrée (1) Réservoir électrique à eau chaude (aucun) Pompe de puisard Cuve de lavage

PARISLADOUCEUR.CA

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplatre Céramique
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Tuiles de céramique Stratifié flottant Escaliers et rampes en bois
FINIS DES PLAFONDS	Placoplatre Section non finie au sous-sol (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Aucune armoire Aucun comptoir
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Perron avant en béton et garde-corps en fer Véranda arrière
DIVERS	Poêle au bois
DÉPENDANCE	Remise (non considérée)

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8134-56-9470-7-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2021-07-01
VALEUR DU TERRAIN	353 400 $
VALEUR DU BÂTIMENT	139 100 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	492 500 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	27 542 079
VENDEURS	Karen Hodges
ACHETEURS	Ako groupe d'investissement inc./Ako Group Investment Inc.
DATE DE VENTE	2022-09-07
PRIX DE VENTE	425 000 $

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2040-2023-02-17) 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	Les murs de fondation sont endommagés à de nombreux endroits. Un rapport complémentaire d'un ingénieur en structure, monsieur Raymond Richard, pour Enspeco (numéro d'expertise 202210-12015), recommande le remplacement complet des murs de fondation.
DALLE DE BÉTON	La dalle pourrait être une dalle de propreté. On remarque de l'humidité. Remplacez celle-ci lors des travaux de fondation.
SOLIVES DE PLANCHER	On observe des encoches aux solives qui pourraient en affecter l'intégrité. Faites corriger les affaiblissements par un charpentier. On remarque aussi des traces d'infiltration sur le platelage du plancher du rez-de-chaussée. Assurez-vous de l'étanchéité des murs de fondation ainsi que du parement de brique ou des fenêtres. Stabiliser la solive qui verse sur la poutre. Installez un travers. Le plancher de la salle à manger penche vers la droite. Rectifier la pente lors des rénovations des fondations. Une solive est apparente de l'extérieur. Faites corriger ce manquement lors du remplacement des murs de fondation. Des solives sont possiblement attaquées par des insectes. Procédez à une expertise par un exterminateur. On observe des traces de ce qui pourrait être des moisissures sur des solives. Prévoyez le coût de nettoyage.
POUTRES ET COLONNES	La poutre gauche subit des infiltrations d'eau sur le mur arrière. Assurez l'étanchéité des murs de fondation et du parement de brique.
STRUCTURE DE TOIT	Nous avons observé la présence de traces d'infiltration d'eau sur la structure de toit. Il est possible que ces traces aient été causées avant le remplacement de la couverture. Surveillez la situation. Notons la faiblesse générale du toit. Consulter un spécialiste afin de le renforcer. Déneigez régulièrement.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	La bardage d'aluminium n'est pas posé correctement. Percez des petits trous sur le dessous du bardage. Prévoir le remplacement dans quelques années. Le linteau au-dessus de la fenêtre avant droite est fissuré. Réparez le linteau avant son remplacement dans quelques années. On remarque que le parement de brique nécessite des travaux de rejointement. Stabilisez les fondations avant de réparer la maçonnerie.
SOLINS ET SCELLEMENTS	Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits. Refaites les joints, là où requis. Le joint entre le parement de maçonnerie latéral droit et la cheminée est fissuré. Remplacez ce joint par un joint souple à maçonnerie.
PORTES ET FENÊTRES	Les portes avant et arrière sont originales. Prévoyez leur remplacement à court terme. Certaines fenêtres sont mal posées, tandis que d'autres ont atteint leur durée de vie utile. Prévoyez le coût de ces travaux. Certaines fenêtres, dont l'appui est situé à moins de 900 millimètres du sol, ne sont pas protégées par des imitateurs ou des garde-corps. Veillez à la sécurité de ces fenêtres.
TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	Installez une main courante sur l'escalier avant.
AVANT-TOITS, FASCIAS OU SOUS-FACES	Une section de soffites est manquante à gauche de la cheminée. Refermez le débord de toit.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Attention à ce que les pentes de sol ne dirigent pas l'eau vers le bâtiment.
TOITURE	En bon état.
GOUTTIÈRES	Faites installer des exutoires au bas des gouttières. De plus, tentez de donner une pente adéquate à la gouttière arrière centre. Faites ajouter des descentes pluviales supplémentaires afin que les eaux ne soient pas rejetées sur des toitures en contrebas.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

SOLINS	Installez un contre-solin dans les règles de l'art entre le mur latéral droit de la cuisine et le toit de l'extension arrière.
PLOMBERIE	Plusieurs petits travaux de plomberie sont à prévoir afin d'optimiser la gestion des eaux correctement. Le robinet d'arrêt est probablement d'origine. Prévoir son remplacement. La baignoire ne semble pas adéquate pour les douches. Évitez d'en prendre. Prévoyez l'installation d'antibéliers sous chaque appareil de plomberie. Le collecteur principal des égouts pourrait ne pas être étanche. Faites vérifier par un égoutier. Installez un drain de plancher au point le plus bas. Faites ajouter des clapets antiretours aux appareils du sous-sol. Le puisard n'est pas conforme. Lors des rénovations de fondation et du drain français, faites installer un puisard selon les règles de l'art.
ÉLECTRICITÉ	On observe des câbles abandonnés sans protection. Enlevez les câbles abandonnés et insérez-les dans des boites de jonction. Aussi, un câble est exposé sous une plinthe électrique. Dissimulez ce câble ou recouvrez-le d'une gaine protectrice. Une boite de jonction est ouverte dans l'entretoit. Faites poser un couvercle sur la boite. Plusieurs prises n'ont pas de mise à terre. Consultez un maitre électricien au besoin.
CHAUFFAGE ET VENTILATION	Des plinthes électriques du deuxième étage sont rouillées. Remplacez ces plinthes et surveillez le taux d'humidité. La maison a été laissée sans chauffage. Faites vérifier les éléments de chauffage assurer leur bon fonctionnement. Attention à la cheminée qui semble avoir été condamnée. Notons la présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée. Référez-vous à un professionnel pour vous assurer que le sol n'est pas contaminé. L'installation du poêle à bois semble artisanale. Faites vérifier l'installation avant l'usage.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT DE PLANCHERS	Le plancher de l'entrée est revêtu de lattes de bois, ce qui n'est pas étanche à l'eau. Celui-ci est en mauvais état. Remplacez les lattes par une surface étanche comme de la céramique. Le plancher du palier vers le sous-sol est un contre-plaqué en mauvais état. Remplacez le contre-plaqué et faites poser un revêtement de plancher. L'installation du plancher flottant du deuxième étage est mauvaise par endroit. Essayez de replacer les lattes. On remarque des insalubrités sur le revêtement de plancher dans certains placards au deuxième étage. Nettoyez les lieux.
MURS ET PLAFONDS	En raison de l'âge du bâtiment et du fait qu'il ait été laissé sans chauffage, il pourrait y avoir de la moisissure dans les murs extérieurs. Procédez à un test de la qualité de l'air. Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau au haut et bas de plusieurs fenêtres. Suivez les recommandations sur la pose de solins d'étanchéité. Remplacez les moulures. On observe la présence de fissures sur les murs et plafonds du rez-de-chaussée. Faites vérifier les fissures par un ingénieur en structure. La peinture s'écaille sur certaines surfaces intérieures. Grattez, poncez, tirez les joints et repeignez. On observe également des taches qui pourraient être des moisissures. Maitrisez le taux d'humidité, chauffez la maison et nettoyez les taches.
ESCALIERS	Les escaliers doivent être repeints. Installez des mains courantes conformes. Ajoutez des barrotins au garde-corps du deuxième étage.
CUISINE	Les armoires de cuisine ont été démolies. Remplacez l'ensemble de la cuisine.
PORTES INTÉRIEURES	Plusieurs portes intérieures sont déficientes. Ajustez les portes.

PARISLADOUCEUR.CA

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ISOLATION ET VENTILATION	Les trappes d'accès aux entretoits doivent être isolées et étanches.
	L'isolant de l'entretoit semble faible. Ajoutez une couche d'isolant pour un meilleur rendement.
	Il serait recommandé de sceller les grilles d'air latérales afin de maximiser la ventilation par les débords de toit.
	Les murs de fondation ne sont pas isolés. Assurez-vous de les isoler adéquatement lors de la reconstruction.
	Il y absence de ventilation de salle de bain. Installez un ventilateur pour éviter l'accumulation d'humidité excessive.
	Il y a absence de hotte de cuisine. Nous recommandons la pose d'une hotte lors de la reconstruction de la cuisine.
	Changez le registre en PVC qui est cassé.
VÉRANDA	L'extension arrière a été construite par des amateurs. L'extension s'affaisse et subit des infiltrations d'eau. Nous recommandons sa reconstruction complète lors des travaux de fondation.

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 et devront être remplacées. De même, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Notons, tout particulièrement, la mauvaise condition générale des fondations et la recommandation de l'ingénieur en structure, monsieur Raymond Richard, pour Enspeco (numéro d'expertise 202210-12015), de les remplacer complètement.

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 **294 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 225 $** 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 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.

Détérioration physique incurable

La détérioration physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, il s'agit de 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 incurable est mesurée selon le procédé âge-vie de chacune des composantes du bâtiment, à partir de la table de *Marshall & Swift*.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la détérioration physique (curable et incurable) à **69 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **90 000 $.** 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	31,483 $	100%	0 $
Charpente	3,780 $	63%	1,399 $
Structure de planchers	26,784 $	63%	9,910 $
Revêtement de planchers	20,119 $	63%	7,444 $
Plafonds	7,752 $	63%	2,868 $
Finition murs	3,103 $	63%	1,148 $
Construction intérieure	56,596 $	75%	14,149 $
Plomberie	23,196 $	63%	8,582 $
Électricité	16,464 $	63%	6,092 $
Chauffage, climatisation et ventilation	14,275 $	69%	4,402 $
Composition des murs extérieurs	62,937 $	64%	22,400 $
Composition du toit	22,269 $	57%	9,491 $
Divers	3,390 $	75%	847 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	2,172 $	63%	804 $
Total	294,319 $	70%	89,537 $
Total (arrondi)	**294,000 $**	**69%**	**90,000 $**

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 2040-2023-02-17) 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, présence possible d'insectes nuisibles, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Composantes du bâtiment	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Fondation complète incluant soulèvement du bâtiment actuel	65,000 $
Portes et fenêtres à remplacer	10,000 $
Extension complète	8,000 $
Joints de brique	18,000 $
Entrée en céramique et palier du sous-sol	2,000 $
Cuisine complète	20,000 $
Travaux de plomberie	3,000 $
Travaux électriques	2,000 $
Plinthes électriques du deuxième étage	600 $
Escaliers (repeindre, mains courantes et barrotins)	1,500 $
Ventilateur de salle de bain	600 $
Isolant dans l'entretoit et trappes	1,500 $
Divers (exutoires, calfeutrage, trous pour revêtement d'aluminium, main courante extérieure, portion de soffite, descente de gouttière, nettoyage, moulures, peinture, etc.)	5,000 $
Sous-total	137,200 $
Contingences (± 15 %)	20,580 $
Sous-total	157,780 $
Taxes	23,628 $
Total	181,408 $
Total (arrondi)	**181,000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **181 000 $** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante (travaux hypothétiques) ;
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Présence possible d'insectes nuisibles (travaux hypothétiques) ;
- Présence possible de contamination du sol (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **294 000 $** 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 diagnostic (réf. dossier 2040-2023-02-17) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **69 %, soit une dépréciation de 204 000 $**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **90 000 $**. 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 **181 000 $,** 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 :

- Que Joëlle Thauvette, évaluatrice agréée, a visité le bâtiment le 17 février 2023.
- N'avoir pas fondé notre rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance.
- Avoir recherché, au meilleur de nos 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 Joëlle Thauvette, E.A, et Luc Héroux, É.A., en ce cinquième 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 joelle thauvette
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=4108, cn=joelle thauvette
Date : 2023.04.06 13:26:46 -04'00'

Joëlle Thauvette, É.A.
Évaluatrice agréée

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 : 2023.04.06 13:29:12 -04'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Vue latérale

Photographies prises le 17 février 2023, par Joëlle Thauvette

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour arrière

Arrière

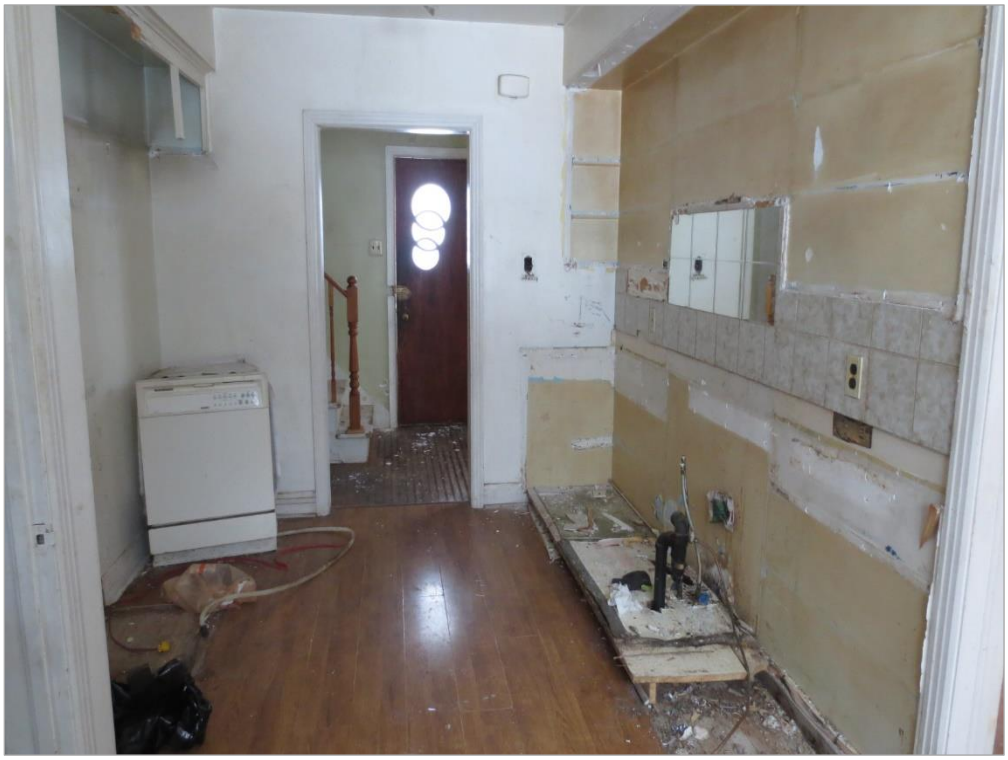
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Entrée

Salon

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salon



Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Sortie arrière

Chambre

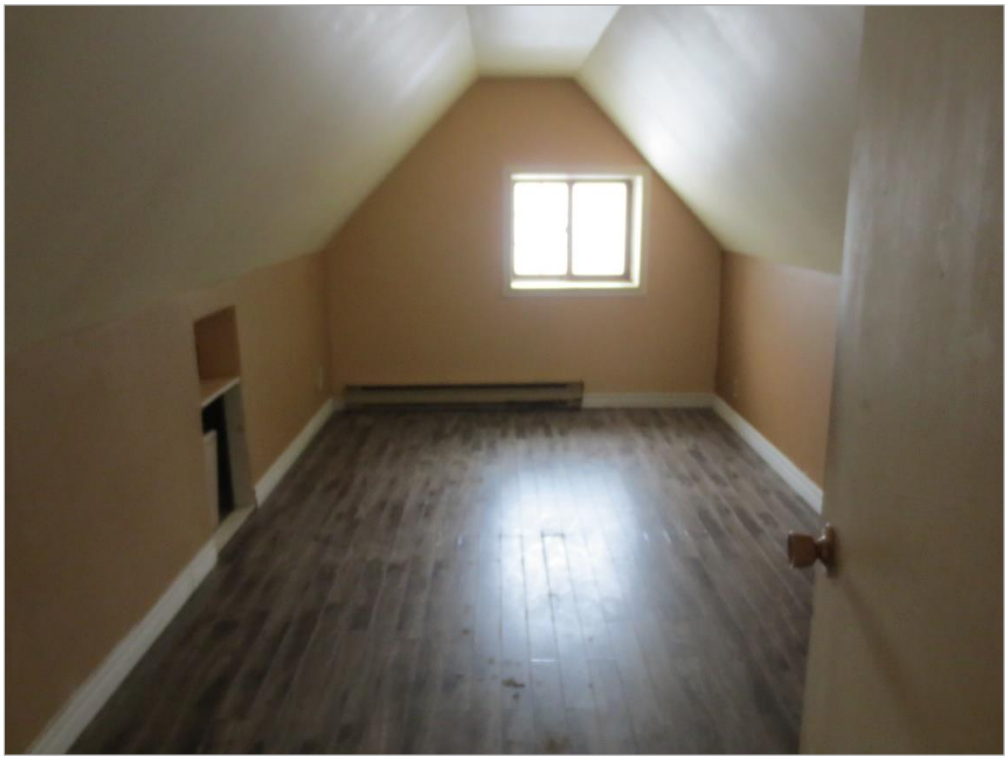
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain

Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

2e étage



Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Escalier du sous-sol

Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Sous-sol

Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Panneau électrique

Véranda

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE JOËLLE THAUVETTE

Études académiques

2008	Université du Québec à Montréal Certificat en immobilier
2006	Université du Québec à Montréal BAC en Design de l'environnement (concentration architecture)
2002	Collège Montmorency DEC en Arts

Expérience professionnelle

2021 À CE JOUR	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance et assurance)
2019 À 2021	Évaluateur immobilier professionnel pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire et reprise de finance)
2016 À 2018	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire et reprise de finance)
2012 À 2015	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation).
2010 À 2011	Évaluateur stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation).

Association professionnelle

Membre de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec

Perfectionnement

- Notions de base et application de la méthode du revenu
- Notions de base et application de la méthode de comparaison
- Notions de base et application de la méthode du coût

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