

---

## RAPPORT D'ÉVALUATION

130, avenue de la Pointe-Claire  
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 667867E





## PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 18 mars 2024

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	130, avenue de la Pointe-Claire, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	667867E

---

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 en maçonnerie de pierres et en béton coulé, construite en 1932, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité économique. La superficie habitable du bâtiment incluant la véranda est de 1 985 pieds carrés. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 12 480 pieds carrés. En suivi de la visite et de l'inspection, nous sommes d'avis que plusieurs composantes du bâtiment sont en fin de vie utile et devront être remplacées sans oublier les quelques déficiences observées qui devront être corrigées.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de madame Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2090-2023-12-21), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

<b>Coût de remplacement à neuf</b>	<b>555 000 \$</b>	<b>(± 279,60 \$ le pied carré)</b>
<b>Coût de remplacement déprécié (64 % de dépréciation)</b>	<b>200 000 \$</b>	<b>(± 100,76 \$ le pied carré)</b>
<b>Coût de rénovation estimé</b>	<b>166 000 \$</b>	

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE | VALEUR MARCHANDE | ASSURANCE | EXPROPRIATION | LITIGE | ACQUISITION/DISPOSITION | GAIN EN CAPITAL | RÈGLEMENT DE SUCCESSION

Vincent Ladouceur, É.A. | Daniel Ryan, É.A. | Martin Bisailon, 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

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 **21 décembre 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.



Alexandra Latour, DAR  
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

AL/LH/dk

p. j. Expertise

## Photographies du sujet

---



Façade du bâtiment



Élévation arrière

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Secteur immédiat**



**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 .....9

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ..... 12

1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES..... 12

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ ..... 12

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT ..... 13

**2 ANALYSE .....21**

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION .....21

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT .....21

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION .....21

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DE LA DÉPRÉCIATION .....22

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ ..... 23

**3 CONCLUSION .....24**

3.1 CORRÉLATION .....24

3.2 CERTIFICATION.....25

### Annexes

Annexe A – Photographies du sujet ..... 26

Annexe B – Qualifications professionnelles ..... 38

### Tableaux

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation .....22

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble .....23

# 1 Données descriptives

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	130, avenue de la Pointe-Claire Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 526 536 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée d'un étage et demi, de qualité économique, sur fondation en maçonnerie de pierres et béton coulé. Au rez-de-chaussée se trouvent une entrée-véranda trois saisons, un salon, une cuisine, une salle à manger, une verrière, une salle de bain, une chambre ainsi qu'un bureau. L'étage est composé d'une pièce multifonction ainsi que d'une salle d'eau. Le sous-sol est partiellement aménagé; on y trouve une chambre, une salle familiale, une salle de bain, une salle de lavage, des rangements ainsi qu'un espace non fini de hauteur moyenne comprenant les appareils mécaniques. Un rangement au niveau du sous-sol est également accessible par l'extérieur sur l'élévation arrière.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1932 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	70 ans
ÂGE RÉEL	92 ans
ÂGE APPARENT	50 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	20 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2090-2023-12-21) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique du bâtiment est économique. Quelques composantes sont en fin de vie utile et des déficiences ont été observées et devront être corrigées.

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	1 395 pieds carrés
	Véranda (RDC)	162 pieds carrés
	Étage	<u>428 pieds carrés</u>
	Superficie hors-sol	1 985 pieds carrés
	Sous-sol (total)	1 390 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	12 480 pieds carrés, de forme rectangulaire avec une topographie en pente et plane.	
ZONAGE	Ra 3 (Résidentiel – habitation unifamiliale). Notez que la propriété est assujettie à un Plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA).	
SERVICES PUBLICS	L’emplacement bénéficie de certains services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures, trottoir et éclairage).	

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse
FONDATEMENTS	Maçonnerie de pierre et béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin de vinyle Stuc Maçonnerie de pierre
CHEMINÉE	Brique Pierre
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure vitrée en bois Porte extérieure vitrée en aluminium Fenestration en bois à crémone Fenestration fixe en bois Fenestration coulissante en aluminium Fenestration fixe, coulissante et à manivelle en PVC
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Isolation en laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage halogène, incandescent, DEL
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système à air pulsé au mazout Thermopompe centrale Humidificateur Plinthes électriques Sorties laveuse-sécheuse Ventilateur de salle de bain Hotte de cuisinière Foyer à combustion directe avec manteau en pierre et revêtement de sol en ardoise

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre Céramique Lambris de bois Préfini
PLOMBERIE	Cuivre, ABS et fonte Cabinet d'aisances (3) Bidet (1) Lavabo sur cabinet (1) Lavabo mural (2) Baignoire encastrée (2) Évier de cuisine en acier inoxydable (1) Réservoir électrique à eau chaude d'une capacité de 40 gallons Cuve de lavage
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Carreaux de céramique Carreaux d'ardoise Tapis Stratifié flottant Linoléum
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre Tuiles de carton-fibre Caissons en bois Structure apparente au sous-sol
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en bois Comptoirs en stratifié Îlot en bois Dossier en céramique

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Allée asphaltée

Pelouse

Arbres

Arbustes

Trottoir d'entrée en bois

Entrée extérieure en béton (élévation gauche)

Galerie arrière en bois avec rampes en bois sur structure de bois

### DIVERS

Foyer au bois avec manteau de pierre et revêtement de sol en ardoise

Lave-vaisselle

### 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENT DE PROPRIÉTÉ

#### 1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	7832-69-6501-5-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 <sup>er</sup> juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	602 900 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>315 900 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	918 800 \$

#### 1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	28492302
DATE DE VENTE	Le 18 janvier 2024
PRIX DE VENTE	802 425 \$
VENDEUR	Tessa Trasler
ACHETEURS	Kristopfer Arvanitakis, Rachel Janssens et Gilbert Janssens

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2090-2023-12-21) préparé par madame 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 de ces déficiences.

### FONDATION

Nous avons remarqué la présence de fissures sur le mur de fondation arrière bétonné. Vérifier régulièrement l'état des fondations et noter tout agrandissement de fissure. Si les fissures s'agrandissent, une expertise par un spécialiste doit être réalisée.

Nous avons remarqué que les murs de fondation principaux étaient faits de grosses pierres, ce qui est inhabituel. Nous suggérons de recouvrir de mortier les parties de pierres qui excèdent l'ensemble pour une stabilité accrue.

Une partie des murs de fondation a été recouverte de béton. Cependant, des sections du mur arrière principal sont recouvertes de contreplaqué et d'une large section de bois en vis-à-vis de la terrasse arrière. Retirer le bois pour vérifier l'état du mur de fondation, et réparer au besoin pour assurer l'intégrité et l'étanchéité du mur.

### DALLE DE BÉTON

Aucun commentaire à formuler.

### SOLIVES DE PLANCHER

Nous avons remarqué ce qui ressemble à des champignons dans la structure de plancher du rez-de-chaussée, visible à partir de la pièce partiellement finie où se trouve la fournaise. Faire nettoyer le bois pour assurer la salubrité.

Certains planchers ne sont pas à niveau. Cette condition est courante dans les bâtiments plus âgés et reflète leur âge et les techniques de construction de leur époque. Profiter de l'inspection d'un ingénieur pour faire examiner la structure des planchers. Suivre les recommandations de l'expert.

### REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Lors de l'inspection de la toiture, nous avons noté que le bardage de vinyle posé sur les murs de l'étage descend proche des bardeaux d'asphalte de la toiture. Il y a peu à faire en ce moment, sinon de désinstaller le bardage pour le couper à la hauteur voulue.

Des traces d'écoulement d'eau ont été observées sur le revêtement de vinyle du mur latéral droit, sous le petit débord de toit.

Le revêtement de stuc des murs extérieurs est posé à l'ancienne, sans espace de ventilation de la lame d'air derrière le revêtement. Prévoir une réfection à plus ou moins court terme pour préserver les murs extérieurs des dommages causés par l'eau.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### SOLINS ET SCELLEMENTS

Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits. Refaire les joints, là où requis.

Certaines sections de mur de fondation, du côté droit, excèdent le revêtement extérieur. Il est essentiel d'installer un solin d'étanchéité sur une membrane étanche.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures, dans les murs extérieurs recouverts de bardage de vinyle et de stuc. Des infiltrations d'eau qui semblent importantes ont été observées au-dessus des fenêtres du rez-de-chaussée. Prévoir la désinstallation du revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter les détériorations associées aux infiltrations d'eau.

### PORTES ET FENÊTRES

Les vieilles portes en bois ne sont plus étanches et sont très énergivores. Prévoir un remplacement à court terme.

La porte d'entrée du sous-sol est trop près de la surface extérieure en béton. Prévoir un rabaissement du palier inférieur de l'escalier extérieur pour éviter les infiltrations d'eau dommageables qui se produisent actuellement.

Nous avons remarqué que des doubles vitrages commençaient à se desceller. Prévoir leur coût de remplacement.

La plupart des fenêtres du rez-de-chaussée sont d'anciennes fenêtres en bois. Prévoir leur remplacement à court terme. Notez que les fenêtres font partie du caractère architectural du bâtiment. Une attention particulière devrait être portée aux fenêtres choisies pour les remplacer.

Nous avons remarqué que les fenêtres dont l'appui est situé à moins de 900 millimètres du sol fini intérieur ne sont pas protégées par des garde-corps ou des limiteurs d'ouverture. Protéger les ouvertures de ces fenêtres.

### TERRASSES, BALCONS ET PERRONS

Les garde-corps autour de la terrasse et du puits de l'escalier d'accès au sous-sol n'étaient pas conformes. Prévoir une mise à niveau en respectant la réglementation municipale.

L'escalier extérieur de la terrasse arrière ne possède pas de main courante. Cette absence de main courante expose les usagers à des chutes éventuelles. Il serait opportun d'en installer une d'un côté ou de l'autre de l'escalier.

Nous avons remarqué qu'il n'y a pas de palier devant la porte de la cuisine, sur le mur arrière. Prévoir installer un palier.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### SOFFITES

Aucun commentaire à formuler.

### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Nous avons remarqué qu'un arbre était trop proche du bâtiment. Procéder à son élagage.

Nous avons constaté que la pente du sol, en avant du bâtiment, entraîne le drainage de l'eau vers la maison. Évaluer la possibilité de modifier la pente du terrain.

### TOITURE

Nous avons noté la présence de taches d'eau séchées à divers endroits dans les entretoits. Par prudence, surveiller la situation lors de pluies abondantes, particulièrement autour de l'évent de plomberie.

La structure de toit est ancienne et plus faible que les structures récentes. En hiver, déneiger la toiture lors de fortes chutes de neige par prudence.

### GOUTTIÈRES

Nous avons constaté l'absence de gouttière sur certains débords de toit. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture, même les plus petites. Au bas de chaque gouttière, faire installer une descente pluviale et au bas de chaque descente pluviale, installer un exutoire de gouttière.

Les gouttières actuelles possèdent des descentes pluviales qui déversent leurs eaux directement au bas des murs, ce qui provoque de l'humidité au sous-sol. Faire installer des exutoires qui se prolongent jusqu'à six pieds de distance de la maison.

La gouttière arrière a besoin d'être nettoyée. Nettoyer celle-ci pour éviter les débordements, les infiltrations d'eau et la formation de végétaux.

### SOLINS ET PARAPETS

Nous avons remarqué que le solin de l'évent de plomberie, à l'arrière gauche, n'était pas étanche en sa partie inférieure. De plus, des infiltrations d'eau ont été observées dans l'entretoit, autour de l'évent. Remplacer le solin de l'évent pour une étanchéité adéquate.

Il est probable qu'un manque d'étanchéité sous le mur droit de l'étage cause des taches d'écoulement sur le revêtement de vinyle sous la toiture. Vérifier rapidement le solin d'étanchéité entre la toiture et le mur en surélévation et corriger tout manquement. Faire appel à un couvreur compétent.

Les solins métalliques situés entre la toiture et les cheminées sont étanchéifiés en leur partie supérieure par un calfeutrement. Vérifier et corriger l'étanchéité de l'installation rapidement au besoin pour empêcher les infiltrations d'eau dommageables à la structure de la toiture.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### PLOMBERIE

Nous avons remarqué que l'émail de la baignoire du rez-de-chaussée était usé. Lorsque l'émail est usé, la baignoire peut se mettre à rouiller et à fuir. Prévoir le remplacement de la baignoire à plus ou moins court terme, en même temps que les carreaux de céramique des murs.

Une cuve de lavage très tachée se trouve au sous-sol. En fonction de son usage, elle pourrait devoir être remplacée.

Nous n'avons pas observé d'antibélier sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Faire installer des antibéliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.

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

Nous avons noté la présence d'un robinet à sellette sur une conduite d'eau potable au sous-sol. Il est interdit d'utiliser des robinets à sellette sur le réseau de distribution d'eau. Faire changer cette installation en utilisant un raccord approprié.

Nous avons remarqué la présence de coudes à courts rayons dans des changements de direction des conduites d'évacuation des eaux usées. Faire examiner les conduites de plomberie accessibles par un plombier compétent pour corriger les diverses déficiences afin d'assurer une installation conforme et d'éviter les blocages dommageables.

Une conduite d'évacuation possède une pente négative au plafond de la salle de la fournaise. Corriger la pente de la conduite pour éviter les blocages et les fuites.

Nous avons noté la présence d'un évier automatique sur une partie du système d'évacuation des eaux usées sous l'évier de la cuisine. L'installation est trop basse. Afin d'éviter les fuites, un évier automatique doit être positionné plus haut que l'appareil qu'il dessert.

Nous avons remarqué que le siphon sous le lavabo de la salle de bain à l'étage a commencé à percer. Remplacer le siphon pour éviter les fuites dommageables.

Nous n'avons pas localisé de clapets antiretours aux conduites d'évacuation des appareils de plomberie du sous-sol. Faire appel à un plombier compétent pour installer des clapets antiretours.

Le chauffe-eau a atteint la fin de sa durée de vie utile. Prévoir son remplacement à court terme. Nous avons noté une déficience dans son installation. La soupape de décharge ne possède pas de tuyau d'évacuation. Faire installer un tuyau d'évacuation.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### ÉLECTRICITÉ

Nous constatons une déficience au niveau de la base du mât électrique. Faire vérifier les câbles à la tête du mât électrique par un électricien compétent.

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert, à l'extérieur et à l'intérieur. Dans la mesure du possible, nous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice.

Une boîte de jonction a besoin d'être fixée, au sous-sol. Fixer la boîte de jonction à un élément structural pour assurer la sécurité de l'installation.

Il n'y a pas de prise de courant dans la salle de bain de l'étage. Au besoin, faire installer une prise de courant avec DDFT intégré pour protéger contre les électrocutions.

Notre inspection de la prise DDFT dans la salle de bain du rez-de-chaussée nous a permis de constater que le raccordement était fautif. Faire vérifier l'installation et apporter le correctif approprié pour que cette prise protège adéquatement.

Une prise extérieure, à l'arrière gauche, a besoin d'être fixée. Fixer la prise pour assurer la sécurité de l'installation.

Une majorité de prises n'ont pas de mise à la terre, ce qui était d'usage à une certaine époque. Consulter un maître électricien, au besoin, afin d'ajouter les circuits nécessaires.

### CHAUFFAGE ET VENTILATION

Nous avons remarqué qu'il manquait des joints de scellement sur les joints, entre les sections de conduits d'air chaud. Sceller les joints à l'aide de ruban métallisé spécialement conçu à cet effet.

Nous avons remarqué que les joints entre les sections du conduit de fumée n'étaient pas scellés et qu'il n'y avait probablement pas de plaque autour du conduit de fumée, à l'entrée de la cheminée.

### CHEMINÉE

Nous avons remarqué la présence de fissures dans la maçonnerie de pierre de la cheminée principale ainsi que des fissures dans le couronnement de béton. Réparer l'ensemble des fissures pour éviter davantage de dégradation par infiltration d'eau.

Une cheminée abandonnée a été observée sur le toit arrière. Le couronnement de la cheminée est fissuré et doit être réparé, si la cheminée n'est pas démolie. Prévoir la démolir sous le niveau du toit lors de la prochaine réfection de la couverture.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### REVÊTEMENT DE PLANCHER

Lors de l'inspection de l'entrée latérale gauche au sous-sol, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. Prévoir le retrait du plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante.

Lors de l'inspection de la salle de bain du rez-de-chaussée, nous avons remarqué que des carreaux de céramique étaient fissurés. Prévoir le remplacement du revêtement de sol.

Une partie du sous-sol est en tapis. L'humidité que l'on retrouve dans un sous-sol pourrait causer le développement de moisissures dans les tapis. Nous suggérons de remplacer ce revêtement par un revêtement résistant aux moisissures.

### MURS ET PLAFONDS

Notez que le composé à joints de gypses anciens peut contenir de l'amiante. En cas de travaux de modification intérieure du bâtiment, procéder à un test d'amiante.

Nous avons observé la présence d'une fissure verticale au coin inférieur avant de la fenêtre de la salle à manger. Nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une fissure liée à un manque de renforcement des joints tirés en raison de sa position. Renforcer la fissure en tirant les joints avant de repeindre pour un fini impeccable.

Les carreaux de céramique autour de la baignoire du rez-de-chaussée ne sont plus étanches. Une dégradation importante a été observée. Comme la baignoire est à remplacer, il serait judicieux de procéder à l'ensemble des travaux.

Lors de l'inspection de l'étage, nous avons remarqué de nombreux affaissements du plafond à angle. Aucune fissure n'a été observée. Il est probable, vu l'âge avancé du bâtiment, que la structure du toit soit faible.

### ESCALIER ET GARDE-CORPS

Nous avons noté des irrégularités dans les mains courantes des escaliers. Installer des mains courantes dans toutes les volées d'escaliers.

Nous avons constaté l'absence de garde-corps sécuritaire au haut de l'escalier de l'étage. Limiter l'accès à la zone de risque. Nous recommandons de faire installer des garde-corps sur le palier de l'étage, tout autour de l'ouverture.

Notre inspection de l'escalier menant à l'étage nous a permis de constater que la contremarche du haut était plus importante que les autres contremarches. Mettre en évidence cette anomalie pour prévenir les usagers.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### ARMOIRES ET COMPTOIRS

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur la sous-face du comptoir de la cuisine, autour de l'évier. Prévoir une réfection du comptoir de la cuisine pour assurer la salubrité.

### PORTES INTÉRIEURES

La porte entre le séjour et les pièces du côté gauche frotte contre le sol. Il est possible qu'un problème structural en soit la cause. Ajuster la porte pour qu'elle ferme sans restriction. Si la porte devient à nouveau difficile à ouvrir, faire appel à un ingénieur en structure pour des conseils de renforcement structural.

### ISOLATION ET VENTILATION

Nous constatons une faible isolation de l'entretroit, en partie en raison de l'âge du bâtiment. Consulter un ingénieur en structure pour toute modification des conditions d'isolation du bâtiment.

Nous avons observé de l'isolant de vermiculite dans l'entretroit. Nous recommandons de procéder à une analyse afin de vérifier s'il contient de l'amiante.

Dans l'entretroit avant visité, nous avons remarqué que l'isolation se trouvait dans la structure du toit, au-dessus des panneaux de carton-fibre. Pour l'entretroit arrière, il semble y avoir une combinaison partielle de laine dans la structure de la pente du toit, mais surtout de la laine sur le plafond du rez-de-chaussée. Là où l'isolant est posé à même la structure de la pente du toit, il n'y a pas de ventilation de l'entretroit. Les aérateurs observés sur la toiture peuvent alors nuire au bon état de la structure du toit. De ce fait, s'il n'y a pas d'air de compensation venant des soffites de débord de toit, les aérateurs actuels peuvent aspirer l'air intérieur dans la structure du toit et causer des dommages comme de la condensation, du givre et de la pourriture au bois de la structure. Surveiller la situation en période hivernale pour s'assurer qu'il ne se forme pas de glaçons sur les débords de toit. Si c'est le cas, faire appel à un spécialiste.

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés dans les endroits accessibles. S'assurer de la capacité portante des murs de fondation et de leur bon état, en combinaison avec la pose d'un drain français et l'imperméabilisation des murs de fondation, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant de laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé. Sur la partie hors-sol des murs, faire poser un crépi de ciment de ½ pouce. Sous le niveau du sol, remblayer avec un remblai granulaire rapporté autour de l'isolant. Il est toujours préférable d'isoler les murs de pierre anciens par l'extérieur pour éviter leur dégradation.

Le ventilateur de la salle de bain ne fonctionnait pas lors de l'inspection. Réparer ou remplacer ce ventilateur et poser un ventilateur dans la salle de bain du rez-de-chaussée.

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

### ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

La hotte de cuisinière rejette son air à l'intérieur de la cuisine, ce qui n'est pas souhaitable. Prévoir une sortie extérieure, si la hotte peut être convertie. Autrement, installer une hotte avec sortie extérieure.

Le conduit de la sècheuse débouche à l'intérieur du bâtiment. Cette situation peut entraîner un excès d'humidité et causer des problèmes, affectant la qualité de l'air et détériorant les composantes en bois. Aménager une sortie d'air extérieure conforme, munie d'un registre extérieur avec clapet à contrepoids.

### RECOMMANDATIONS

Le bâtiment à l'étude, de qualité économique, nécessite quelques travaux de rénovation, notamment des réparations à la fondation ainsi qu'à la structure. Des composantes significatives sont en fin de vie utile et devront être remplacées. De même, quelques déficiences ont été remarquées et devront être corrigées.

Nous recommandons de :

1. Procéder à un test d'amiante sur la vermiculite dans l'entretoit arrière.
2. Prévoir le coût de divers travaux : mise à niveau du stuc sur les murs extérieurs, remplacement des portes et fenêtres, pose de solins au-dessus des ouvertures, remplacement des joints de scellement là où ils sont manquants (en intérieur et extérieur) réfection de la salle de bain du rez-de-chaussée, scellement des joints entre les sections de conduits d'air chaud, mise à niveau électrique, remplacement des conduites d'eau potable en acier galvanisé, installation d'un antibélier sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie, pose de garde-corps à l'extérieur, pose d'une main courante à l'escalier extérieur, installation d'un palier devant la porte de cuisine (élévation arrière extérieure) et pose d'une hotte avec sortie extérieure dans la cuisine.
3. Procéder au retrait du plancher en vinyle de l'entrée au sous-sol, au retrait du tapis au sous-sol, à la mise à niveau des ventilateurs de salle de bain, au remplacement du chauffe-eau, à la pose de clapets antiretours sur les appareils de plomberie du sous-sol, à la correction des pentes du sol vers les murs extérieurs, là où nécessaire, à l'installation de gouttières, de descentes pluviales et d'exutoires, à l'élagage d'un arbre trop près du bâtiment, au remplacement du solin de l'évent de plomberie à l'arrière gauche, à la réparation des fissures dans la maçonnerie de pierre de la cheminée principale ainsi que des fissures dans le couronnement de béton, à la réparation d'une fissure en tirant les joints et l'application de peinture (salle à manger), à l'installation de mains courantes et de garde-corps dans toutes les volées d'escaliers, au remplacement du comptoir de cuisine, à l'isolation et l'imperméabilisation des murs de fondation, à la pose d'un crépi de ciment sur les murs de fondation et à l'installation d'un drain français.
4. Sur le plan de la sécurité, procéder à une mise à niveau électrique, installer un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du foyer, et corriger les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps, à l'intérieur comme à l'extérieur.

## 2 Analyse

---

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

#### 2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT

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 **555 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 279,60 \$** 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 externe.

#### Dépréciation physique curable

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.

#### Dépréciation physique incurable

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 généré 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 **64 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **200 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération la qualité économique du bâtiment, les quelques composantes en fin de vie utile et les déficiences repérées.

## 2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF ET DE LA DÉPRÉCIATION

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	86 089 \$	90%	8 647 \$
Charpente	5 068 \$	49%	2 585 \$
Structure de planchers	40 881 \$	49%	20 849 \$
Revêtement de planchers	31 821 \$	55%	14 433 \$
Plafonds	16 511 \$	49%	8 420 \$
Finition murs	6 465 \$	72%	1 820 \$
Construction intérieure	127 264 \$	49%	64 905 \$
Plomberie	36 549 \$	49%	18 640 \$
Électricité	27 890 \$	49%	14 224 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	33 698 \$	48%	17 454 \$
Composition des murs extérieurs	83 263 \$	94%	4 795 \$
Composition du toit	33 540 \$	70%	10 200 \$
Divers	17 518 \$	50%	8 720 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	8 246 \$	49%	4 206 \$
Total	554 803 \$	64%	199 896 \$
<b>Total (arrondi)</b>	<b>555 000 \$</b>	<b>64%</b>	<b>200 000 \$</b>

## 2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment, basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 2090-2023-12-21) 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.

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 plancher et dans l'entretoit, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Composantes du bâtiment	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Mur de fondation/Drain français/Isolation/Imperméabilisation	12 000 \$
Remplacement du revêtement extérieur en stucco	64 000 \$
Revêtement de planchers (tapis et vinyle, au sous-sol)	3 000 \$
Portes et fenêtres	20 000 \$
Solins et scellements	2 500 \$
Travaux de plomberie et remplacement du réservoir à eau chaude	2 500 \$
Rénovation complète de la salle de bain du rez-de-chaussée	12 000 \$
Travaux électriques	2 500 \$
Remplacement du comptoir de cuisine	1 000 \$
Divers (réparation de placoplâtre et peinture, nettoyage des solives, ajout d'un garde-corps à l'escalier de l'étage, réparation de fissures)	3 000 \$
Gouttières, descentes pluviales et exutoires de gouttières	1 500 \$
Terrasse (garde-corps), escalier extérieur (main-courante) et palier d'entrée	1 500 \$
Élagage d'un arbre	300 \$
Sous-total	125 800 \$
Contingences (± 15 %)	18 870 \$
Sous-total	144 670 \$
Taxes	21 664 \$
Total	166 334 \$
<b>Total (arrondi)</b>	<b>166 000 \$</b>

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **166 000 \$** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante et décontamination (travaux hypothétiques).
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques).

## 3 Conclusion

---

### 3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **555 000 \$**, 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 2090-2023-12-21) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **64 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **200 000 \$**. Notez que cette dépréciation tient compte de la qualité économique du bâtiment, de la fin de vie utile de certaines de ses composantes ainsi que des déficiences repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **166 000 \$**, 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 :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment le 21 décembre 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 Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce dix-neuvième jour du mois de mars deux mille vingt-quatre, 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, DAR  
Évaluatrice certifiée

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

## Photographies du sujet

---



**Façade**



**Élévation arrière du bâtiment**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Élévation gauche



Élévation droite

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Véranda en façade



Salon

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle à manger



Verrière

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine



Salle de bain

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Chambre au rez-de-chaussée**



**Bureau au rez-de-chaussée**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Escalier menant à l'étage**



**Chambre-mezzanine à l'étage**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Salle d'eau à l'étage**



**Chambre au sous-sol**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain



Salle familiale au sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Réservoir à eau chaude



Salle de lavage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Rangement et salle mécanique



Rangement et salle mécanique

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Rangement et salle mécanique



Panneau électrique

## 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 économie 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 calculeur 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