

**MIRETTE KAMEL**

**A R C H I T E C T E**

3475 RUE GARNEYS, ST-LAURENT  
QUEBEC, CANADA H4K 2R9  
514-817-9938  
mk@mkarchitecte.ca

25 juin 2026

## **RAPPORT D'ARCHITECTE**

**Client:**

Paris Ladouceur et Associés Inc  
63 Rue de la Pointe-Longlois  
Laval, Qc

**PROJET : Rédiger un rapport décrivant l'état actuel de la maison unifamiliale  
située au 429 Avenue Saint-Louis à Pointe-Claire, Québec**



### **1) MISE EN CONTEXTE ET DESCRIPTION DU MANDAT**

---

*MIRETTE KAMEL ARCHITECTE*

---

**Date de Visite : 17 juin 2026 @ midi pour une durée de 1 heure**  
**Et le 22 juin @ midi pour une durée de 1 heure**  
**Conditions météorologiques : nuageux**

La porte principale de la maison a été barricadée avec du contreplaqué, ainsi que toutes les fenêtres de l'intérieur de la maison afin de protéger la maison des sans-abris qui ont brisé la porte d'entrée et sont restés pour quelques jours dans la maison et ont causé des dommages supplémentaires. Lors de la visite, il y avait amplement de la végétation tout autour de la maison qui a bloqué la vue des grandes parties des murs extérieurs.

À l'intérieur de la maison, il n'y avait pas de lumières que dans une salle de bain et le sous-sol.

Une vérification visuelle des conditions extérieurs et intérieurs était effectuée par l'architecte dans les mesures de possible. Aucunes ouvertures exploratoires ont été faites. Les documents suivants ont été consultés aussi pour la production de ce rapport :

- Le Rôle Foncier de la Ville de Pointe Claire
- Le rapport d'inspection structurale produit par Metanova Experts-Conseils
- Banque des photos prises par le client à une date antérieure.



## 2) **DESCRIPTION DU BATIMENT :**

Le bâtiment en question est une maison unifamiliale détachée qui date de l'année 1947 d'une aire totale des planchers de +/- 118.7 m<sup>2</sup> divisée sur un étage et demi et un sous-sol.

La maison possède un toit mansardé recouvert avec des bardeaux d'asphalte et du revêtement extérieur en planches de bois peints bleu.

Le socle est en béton avec des petites fenêtres pour éclairer le sous-sol.

La maison possède deux cheminées, une en brique sur la façade latérale droite et une recouverte en planches de bois sur la façade arrière.

### A) **FONDATIONS :**

#### **Observations**

##### Côté Extérieur :

Il existe des fissures importantes et structurales dans le mur de fondation avec des sections du béton gravement endommagées ou émiettées.

##### Côté Intérieur :

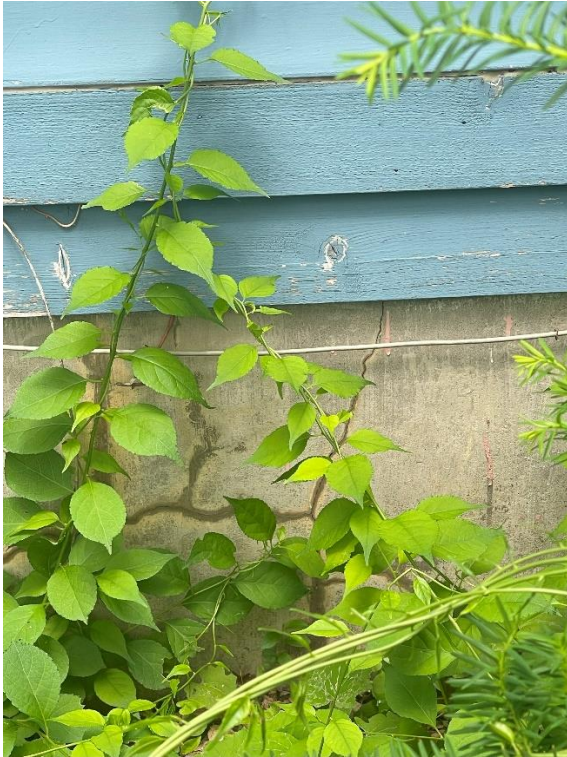
Des indices d'humidité et d'infiltration d'eaux ont été remarquées sur la face intérieure des murs de béton du sous-sol ainsi que de signes d'efflorescence et des fissures dans le plancher de béton au sous-sol indiquant une infiltration d'eau importantes.

L'isolation sur les murs de béton est presque inexistante sauf pour une couche d'isolant rigide de 1/2" sur une section du mur au sous-sol.

L'infiltration d'eau et l'âge du bâtiment ont aggravé la dégradation des murs de béton et de la moisissure a été remarqué dans plusieurs endroits sur les murs et plancher de béton.

#### **Suggestions :**

***En raison de l'âge du bâtiment, il est probable qu'un drain français n'existe pas. La situation peut être corrigée avec l'installation d'un drain français et d'une membrane d'étanchéité sur la face extérieure du mur de fondation. Les nouvelles exigences d'efficacité énergétique exigent aussi l'ajout d'une isolation rigide du côté extérieur du mur de fondation, qui devraient, encore plus, améliorer l'étanchéité du mur.***



***Fissures dans le béton et dommages aux planches de bois***



***Efflorescence sur de la dalle de béton en sous-sol à cause de l'humidité***



***Exemple fissures dans la dalle du sous-sol***



***Exemple du manque d'isolation sur les murs***



***Exemple des fissures et efflorescence dans dalle de béton du sous-sol***



***fissures dans la base de béton***



***Exemple des taches d'humidité sur le mur de fondation en béton***

## B) REVÊTEMENT EXTÉRIEURS :

### Observations :

Quelques fissures et planches endommagées ou cassées ont été remarqué sur les quatre façades et la cheminée en arrière. Les revêtements extérieurs en planches avaient la peinture écaillée à cause de l'humidité.

Plusieurs briques de la cheminée sur la façade latérale droite sont cassées, endommagées ou manquaient.

### Suggestions :

***Les revêtements extérieurs sont les originaux. L'humidité, la manque des solins lors du transition des matériaux et la manque d'entretien ont aggravés la détérioration des éléments. En plus, certaines surfaces des murs en bois étaient en retrait vis-à-vis la face extérieure du mur de fondation. Cette situation ne permet pas le propre drainage et rejet d'eau qui infiltre le mur vers l'extérieur.***

***Il est suggéré de démolir les sections du mur de planches de bois qui sont en retrait et les installer en saillie d'au moins 1/2" à l'extérieur de la face de mur de fondation et installer des solins en acier qui dépasse la limite du béton et aie une pente de 6% vers l'extérieur par-dessus des solins flexible qui étend d'au moins 12" sur le mur derrière les revêtements du bois pour bien rejeter l'eau loin du béton.***



***Exemple des briques cassés et manquantes***



***Exemple des briques cassés et manquantes***



***Exemple du manque des solins à la transition entre les matériaux et murs de bois en retrait vis-à-vis la face du béton***

### **c) TOITURE :**

#### **Observations :**

Toit en pignon d'avant en arrière recouvert avec des bardeaux d'asphalte.  
Des bardeaux sont décollés ou cassés autour de la cheminée en maçonnerie.  
Il a été observé aussi que des gouttières et descentes manquaient au bouts des toits en pente

#### **Suggestions :**

***La toiture semble être original. Remplacer la toiture en bardeaux d'asphalte et profiter en même temps de vérifier la condition du contreplaqué et membranes en dessous et les remplacer au besoin.  
Installer un système de gouttières et descentes en acier galvanisé afin de contrôler l'évacuation des eaux de pluies et fonte de neige loin des façades.***



***Bardeaux décollés et manque des gouttières.***



**Bardeaux cassés**

## **D) SURFACES INTÉRIEURES :**

### **Observations :**

#### Murs intérieurs et plafonds :

Des traces d'humidité et de la moisissure ont été observées sur les murs intérieurs et plafonds dans plusieurs endroits.

Fissures dans les murs intérieurs de gypse et béton cassé au sous-sol.

#### Planchers de bois et en pvc :

Certains planchers avaient des penchements importants.

Noircissement dans les planchers de bois.

#### Escalier intérieur vers le sous-sol :

Noircissement dans les limons de bois de l'escalier

### **Suggestions :**

***L'infiltration d'eau et la manque d'entretien de la maison a causé des dégradations importantes sur toutes les surface de finition intérieures. Les penchements des planchers indiquent des problèmes structuraux dans***

**les éléments du support, comme les poutres non-continue indiquées dans les photos ci-bas ou des fléchissements dans les poutres. Un ingénieur en structure doit être consulté afin d'identifier et régler les problèmes structuraux.**

**Le problème d'infiltration d'eau doit être réglé par l'ajout des membranes flexible scellés à chaque joint des matériaux différents et par-dessus toutes les portes extérieures et fenêtres.**



**Exemple de noircissement des planches de bois du plancher**



**Exemple de penchement dans le plancher vers le mur du foyer**



**Traces d'humidité sur le plafond de RDC**



**Mur intérieur de béton cassé**



**Exemple de poutrelle du plancher non-continue**



*Exemple de poutrelle du plancher non-continue*

## **E) PORTES ET FENÊTRES :**

### **Observations :**

Certaines portes intérieures manquaient la hauteur minimale de 6'-8 1/2" pour la sécurité des usagers.

Les fenêtres ont été bloquées de l'intérieur par des planches de contreplaqué vissées dans les cadres

### **Cependant, par l'entremise des photos fournies par le client, il a été noté les suivants:**

- Manque de calfeutrage autour des cadres des fenêtres de l'intérieur.
- Certaines fenêtres ne sont pas ajustées dans leurs cadres et quelques portes ne se ferment pas à cause des problèmes d'alignement.
- Cadres de certaines fenêtres sont noircis

### **Suggestions :**

***Les portes et fenêtres sont celles d'origine. Le manque des solins par-dessus des fenêtres de l'extérieur et le manque ou la discontinuité des calfeutrages autour des fenêtres a aggravé la détérioration des conditions***

**des fenêtres.**

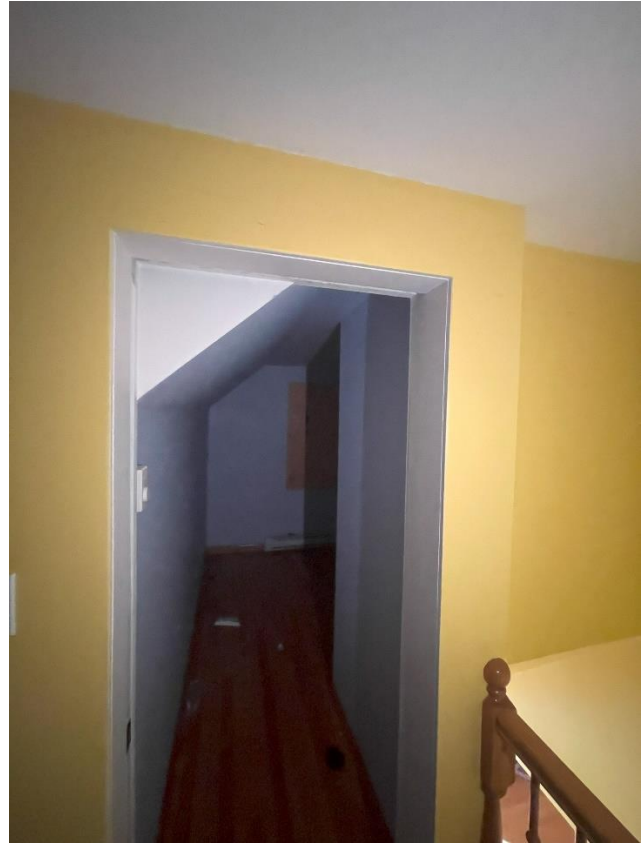
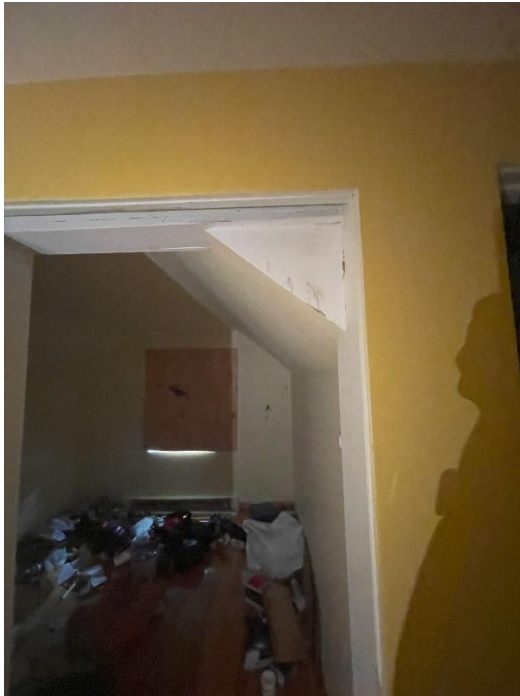
**Celles-ci ne rencontrent non plus les mesures du confort, de l'étanchéité ni de l'efficacité énergétique exigée ni souhaitée. Le remplacement de toutes les fenêtres avec des unités scellées en verre double rempli d'argon ayant la certification 'Energy star' et bien sceller autour de ces unités de l'extérieur et de l'intérieur est grandement recommandée afin de s'assurer le confort et l'efficacité nécessaires.**



**Exemple de porte tachée à cause de l'humidité**



**Exemple de manque du solin dessus fenêtre  
Exemple du cadre de fenêtre magané**



*Exemples des portes des chambres à coucher partiellement bloquées*

## **F) AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR :**

### **Observations :**

Le terrain est non-aménagé. Il existe beaucoup de plantes et des arbres trop proche de la maison et une grande surface des façades de la maison sont couvertes par des plantes grimpantes. Celles-ci contredissent à la bonne circulation d'air et l'assèchement propres des façades mouillées après la pluie.

### **Suggestions :**

***Nettoyer le terrain est enlever les plantes grimpantes afin de n'accélérer pas la détérioration des façades déjà en mauvaise condition.***



*façade avant*



*façade arrière*



*façade latérale gauche*

### **G) SOLINS ET SCHELLEMENT :**

#### **Observations :**

Les solins du toit sont endommagés et détachés de la structure de la maison sur plusieurs points et les joints de scellement sont secs et au point de remplacement complet





Les solins des bardeaux d'asphalte sont décollés du toit, de la brique et de la membrane (papier noir) du toit. Tous les joints sont à refaire au complet



**Exemples des solins détachés**



Les joints de scellement autour des fenêtres et portes sont secs et décollés des cadres et profilés des fenêtres et portes



***Exemples de manque des joints de scellement***





**Suggestions :**

***Il faut remplacer tous les solins en métal existants par des nouveaux solins peints ou galvanisés de même style et dimensions.***

***Il faut refaire tous les joints de scellement partout aux toits et soffites et autour de toutes les fenêtres et portes extérieures***

## **H) SOFFITES ET FASCIAS:**

### **Observations :**

Les soffites existants sont d'un modèle ventilé mais sont endommagés aux plusieurs points avec des clins ondulés et bloqués qui ne permettent pas de ventilation adéquate aux toits



***Exemples des soffites et fascias détériorés***



Les fascias sont en bois peint avec des morceaux fissurés et instables. Ils ne sont pas continués sur la même façade. Plusieurs sections ont subi des infiltrations d'eau avec des tâches visibles.

Des plantes sont attachées partout aux fascias à travers des trous dans la structure et jusqu'à l'intérieur du toit





**Suggestions :**

***Tous les soffites sont à remplacer par des nouveaux clins de métal ventilés au complet avec les coins de support***

***Il faut nettoyer l'intérieur des soffites de toutes plantes grimpantes, insectes et nids des oiseaux***

***Les fascias en bois sont également à remplacer au périmètre de la maison, nettoyer tout le périmètre de toutes plantes, insectes et nids des oiseaux***

## **I) TERRASSE ARRIÈRE ET PERRON :**

### **Observations :**

Le perron avant est en bois est non-conforme aux règlements en vigueur avec un palier de 815mm (32") de profondeur, des marches non-uniformes et sans garde-corps.

Le dessous du palier est ouvert à l'extérieur sans protection contre l'infiltration d'eau et les bases de colonnes sont détachées et fissurées



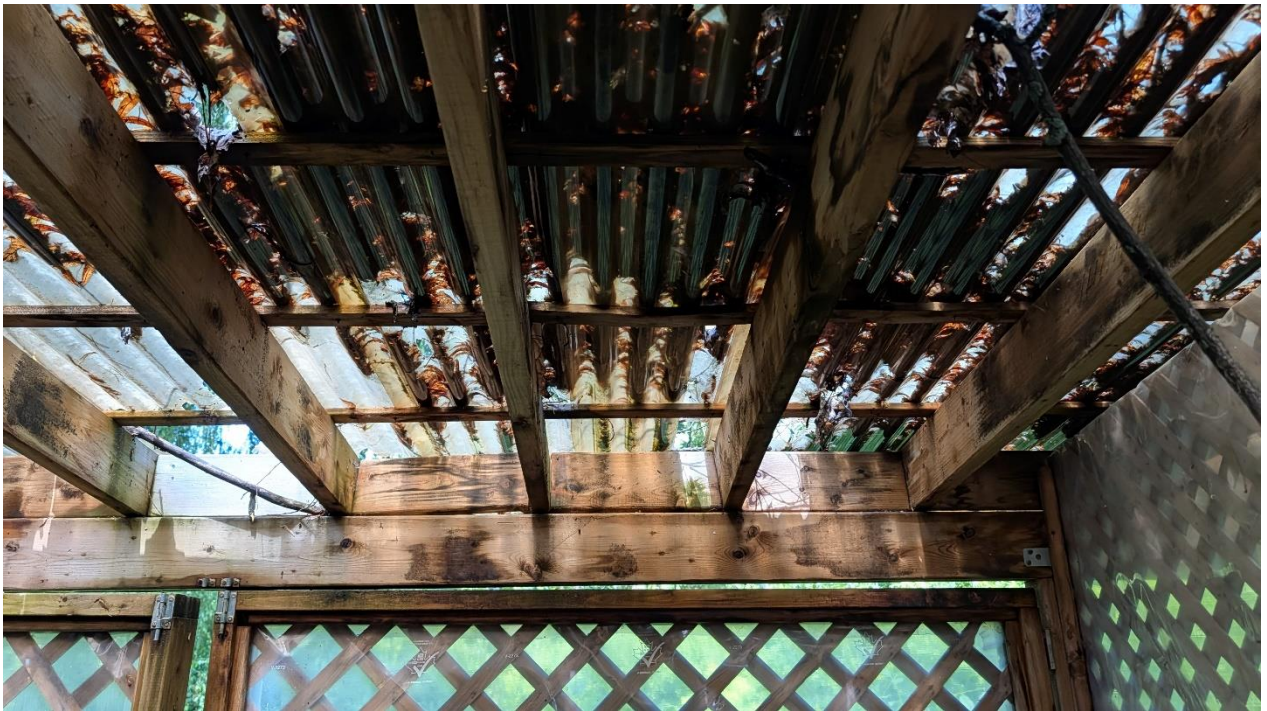


Il existe une terrasse arrière couverte et entourée des panneaux de bois ajourés. L'ensemble de éléments de cette terrasse est présentement en mauvaise état. Le toit de la terrasse est brisé à cause de l'âge de la maison et le manque de l'entretien ainsi que **par les itinérants** aux cours des deux dernières années 2024 & 2025 (Rapport de police à fournir au besoin)  
 Les bois, et tous les éléments de la terrasse sont humides et des tâches d'eau sont visibles sur plusieurs planches.  
 Les panneaux des murs sont déplacés et certains panneaux manquent aussi. La

porte de l'accès à la terrasse est brisée et n'est plus fonctionnelle.











**Suggestions :**

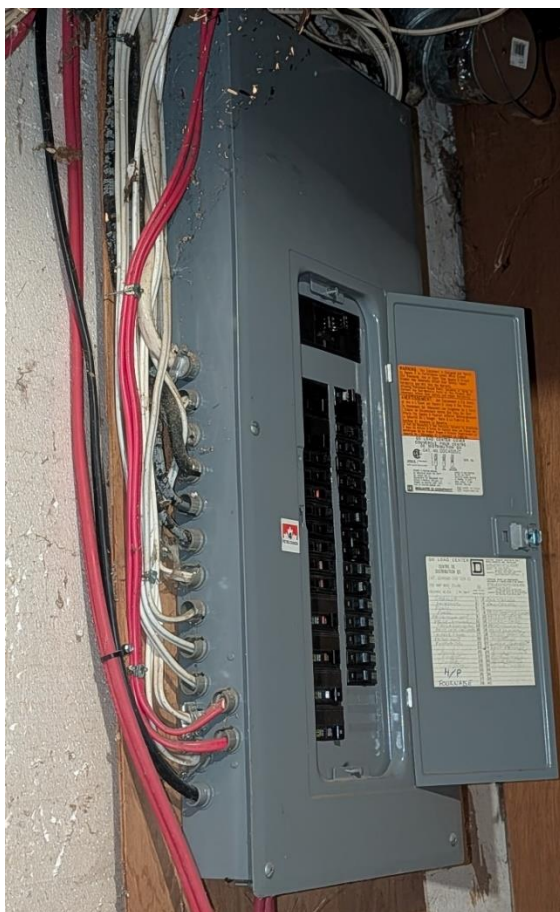
***Il faut agrandir le perron pour avoir un palier de 900mm (36") min et remplacer les marches et le passage vers l'allée de stationnement par des nouvelles marches et plateforme. Il faut prévoir des membranes et joints de scellement pour éviter l'infiltration d'eau***

***La terrasse arrière est à refaire au complet à cause des éléments non conformes ainsi que les dommages *causés par les itinérants.****

**J) INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES :****Observations :**

Le panneau électrique est relativement nouveau et date des années 2000, 200 amp, 240 V, 1 phase

Cependant, les fils sont ceux d'origine, caractérisés par une isolation en tissu (souvent goudronné) ou en caoutchouc. Ces installations d'époque ne possèdent généralement pas de fil de mise à la terre, ce qui implique des risques d'incendie élevés et rend l'assurance difficile.





### **Suggestions :**

***Le panneau pourrait être conservé mais il est fortement suggéré qu'il soit validé par un maître électricien certifié afin de vérifier la conformité aux règles en vigueur et avoir une espace pour au moins 40 circuits. Cette capacité est nécessaire pour gérer l'utilisation simultanée des appareils modernes de haut rendement (chauffage, thermopompe, chauffe-eau, borne pour VÉ). En plus, il faut remplacer tout le filage dans la maison ainsi que toutes les prises et services associés afin de s'assurer de la protection nécessaire.***

**K) PLOMBERIE :****Observations :**

La plupart des appareils sanitaires ont été endommagés par les itinérants. De plus ces appareils ne respectent pas les exigences des normes CSA et UPC en vigueur en ce qui concerne la consommation d'eau.







Le réservoir de l'eau chaude date des années 2000, et devrait être remplacé



La tuyauterie est en fonte en mauvais état avec des joints fissurés et secs





**Suggestions :**

***Tous les appareils sanitaires, le réservoir de l'eau chaude ainsi que la tuyauterie sont à remplacer selon les nouvelles normes et codes en vigueur***

## **L) SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET VENTILATION:**

### **Observations :**

La fournaise intérieure n'est pas fonctionnelle et date des années 2000, avec une thermopompe extérieure non fonctionnelle également.

Le système des conduits est en acier galvanisé.

La ventilation d'entretoit se fait par une grille bloquée par des plantes grimpantes.

L'entretoit n'était pas accessible pour vérification vu le manque d'une trappe d'accès.





*Grille de ventilation de l'entretoit*

**Suggestions :**

***Étant donné que le système existant n'est pas fonctionnel, il est dû à être remplacé au complet.***

***Prévoir une trappe d'accès au toit afin de vérifier l'isolation dans l'entretoit et prévoir des ventilateurs surélevés afin de s'assurer une bonne aération de l'entretoit.***

## **M) ESCALIERS ET GARDE-CORPS INTÉRIEURS :**

### **Observations :**

L'escalier vers le sous-sol est d'une largeur de 700 mm et sans garde-corps ni main courante conforme. Les marches et contre-marches sont trop petits et ne sont pas conformes aux codes en vigueur.



L'escalier vers le 2<sup>e</sup> étage est en bois vernis en bon état, avec un garde-corps sur un seul côté. Il manque une main-courante continue tel qu'exige le code.





**Suggestions :**

***Mettre les escaliers existants aux normes en termes de largeur minimales de 860 mm et uniformiser les largeurs et hauteur des marches.***

***Ajouter des garde-corps de 36'' haut avec des barres verticales espacées @ 4'' max et des mains courantes continues et conforme.***

## **N) ISOLATION :**

### **Observations :**

L'isolation sur les murs de fondation au sous-sol s'agit des panneaux en isolation rigide de  $\pm 1$ po d'épais. Plusieurs panneaux d'isolant sont endommagés, manquant ou ne sont pas fixés proprement au mur.

L'isolation dans les murs de gypse et le toit n'était pas accessible pour vérification

### **Suggestions :**

***Remplacer les panneaux d'isolation rigide sur l'ensemble des murs de fondation et prévoir de l'isolation de l'extérieur de ces murs afin d'améliorer le confort et l'efficacité thermique de la maison.***







### 3) **CONCLUSION:**

Bien entendu, toutes les anomalies mentionnées dans ce rapport doivent être corrigées, mais les grands éléments qui pose un danger aux résidents sont les suivant :

- La continuité et stabilité de la structure
- La sécurité du système et des installations électriques
- La gestion des eaux afin de bien sceller les sources d'infiltration des eaux à l'intérieur de la maison et de rejeter l'eau qui infiltre dans la cavité murale loin des façades.

Les coûts de réparation des éléments énumérés doivent être calculés.

### 4) **LIMITE DU RAPPORT:**

Une inspection visuelle ne peut détecter les défauts cachés ou non apparents; un examen visuel non approfondi des principales composantes d'un immeuble sans déplacement de meubles, d'objets ou tout autre obstacle ne permet pas de détecter ou de soupçonner tout défaut. Les défauts découverts à la suite de l'exécution de tests de nature destructive, de l'enlèvement de meubles, d'objets, fonte de neige ou tout autre obstacle requérant le prélèvement ou le calcul des composantes de l'immeuble sont des défauts cachés.

Ce rapport reflète une observation de certains items énumérés de la propriété à la date et l'heure de l'inspection et n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire. Seules les anomalies apparentes sont notées dans le rapport.