RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
6000, Transcanadienne
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 1973-2021-12-13

CLIENT

Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.
63, rue de la Pointe-Langlois
Laval, (Québec) H7L 3J4

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 13 décembre 2021
Imprimé le : 21 mars 2022

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....10
TOITURE....26
PLOMBERIE....34
ÉLECTRICITÉ....38
CHAUFFAGE....41
INTÉRIEUR....42
ISOLATION ET VENTILATION....48
CONCLUSION....49
CERTIFICAT....50

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.
DATE ET HEURE :	13 décembre 2021, 10:00 DURÉE : 3:00
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, 4°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	6000, Transcanadienne, Pointe-Claire (Québec)
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est un bâtiment industriel composé de deux entreprises. Une entreprise dans la peinture automobile spécialisée à l'avant droit et une entreprise d'entreposage à l'arrière et dans l'aile gauche. Les murs extérieurs sont des murs porteurs en maçonnerie et des murs recouverts de bardages métalliques. Les toitures sont plates et recouvertes de gravier.

COMMENT LIRE LE RAPPORT

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans la rue, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'AVANT; les murs opposés qui délimitent l'immeuble ou la pièce forment l'ARRIÈRE. Vous regardez la façade de l'extérieur, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, à gauche, le CÔTÉ GAUCHE. Si vous vous placez à l'intérieur de l'édifice ou de la pièce, votre côté droit est donc à votre droite quand vous faites dos à la façade.

Description des symboles

Afin de faciliter la lecture du rapport, des symboles ont été placés en marge des commentaires, ceux-ci servent à indiquer le niveau de gravité des énoncés de l'inspecteur. Cependant, cette évaluation du niveau de gravité peut varier d'une personne à l'autre selon différents facteurs subjectifs.

Symbole	Description
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation.
Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.
Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, etc.)

Lexique

V	(vérifié)	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V	(partiellement vérifié)	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V	(non vérifié)	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A	(non applicable)	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

STRUCTURE

Limitations

Le bâtiment est âgé et des transformations/agrandissements ont modifié l'original. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de déterminer de l'historique des modifications ni de l'adéquation des tous les travaux de modification structurale au fil du temps. L'inspection est donc limitée. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les matériaux de finition et dans les endroits inaccessibles.

Notre inspection est de nature visuelle. L'inspectrice recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure de l'immeuble. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charge imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation.

Fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Fondations de béton coulé

Limitations

Notre inspection ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte ainsi que l'empattement de la semelle. Il est également impossible pour l'inspectrice de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée (entre 25 et 30 ans en moyenne) et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Seul un examen approfondi peut nous faire connaître l'existence et l'état d'un drain français autour de la semelle des murs de fondation.

Méthodes d'inspection

L'inspection des fondations a été limitée par le niveau du sol sur plusieurs murs. Si le dégagement est insuffisant, l'inspectrice n'est pas tenue de creuser le sol pour visualiser l'état des murs de fondation.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de fissures mineures sur le mur latéral gauche du bâtiment principal.

Vérifier régulièrement l'état des fondations et noter tout agrandissement de fissure. Pour les fissures actuelles, nous vous suggérons, dans un premier temps, de combler la partie apparente extérieure à l'aide d'un mélange de Plâtre de Paris. Comme le Plâtre de Paris est fragile, vous pourrez vérifier aisément si les fissures sont actives ou non. Par la suite, si les fissures s'agrandissent, une expertise par un spécialiste doit être réalisée.

Finalement, nous recommandons de réparer les fissures apparentes par l'extérieur pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol des fissures du béton à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthanne, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).

Fissure mineure sur le mur latéral gauche du bâtiment principal

Fissure mineure sur le mur latéral gauche du bâtiment principal

Dalles de béton

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Dalles de béton

Limitations

La cause et les conséquences futures d'une fissure ou d'une déformation d'une dalle de béton (dalle sur sol) ne peuvent pas être déterminées par une simple inspection visuelle. Les fissures convergentes, formant trois pointes en étoile, dans une dalle de béton de sous-sol ou de garage sont un indice que la dalle de béton subit des contraintes par le dessous de la dalle. Si de telles manifestations de désordre apparaissent, consulter un expert capable d'identifier la nature du problème et de suggérer les correctifs appropriés.

Constatations

Expertise recommandée

Nous avons inspecté les dalles de béton dans les endroits accessibles. Nous avons remarqué la présence de fissures et de soulèvements dans la cuisine de l'entreprise de peinture spécialisée ainsi que dans l'entrepôt. Par prudence, procédez à des test de pyrite sur les dalles de béton. Suivez ensuite les recommandations de l'expert.

Soulèvement de la dalle sous les tuiles de plancher, cuisine : procédez à un test de pyrite

Soulèvement de la dalle sous les tuiles de plancher, cuisine : procédez à un test de pyrite

Fissures en forme d'étoiles sur la dalle de l'entrepôt : procédez à un test de pyrite

Fissures en forme d'étoiles sur la dalle de l'entrepôt : procédez à un test de pyrite

Murs porteurs

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Murs porteurs en maçonnerie massive

Limitations

Toute ouverture, que l'on désire pratiquer dans un mur porteur, doit être réalisée en installant une poutre et des colonnes afin de redistribuer les charges. Ces colonnes doivent être convenablement appuyées et supportées. Consulter un spécialiste qualifié en structure avant d'entreprendre des travaux de nature à modifier la structure des murs porteurs. Les murs extérieurs sont généralement des murs porteurs, qui supportent une partie des charges en provenance des planchers aux étages et de la toiture. À l'intérieur, il est plus difficile de les identifier. Pour ce faire, il peut être nécessaire de démanteler une partie des revêtements intérieurs de finition afin de voir les éléments de la structure.

Constatations

Information

Voir à cet effet la section "Extérieur : Maçonnerie" du présent rapport.

Murs mitoyens

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Blocs de béton

Constatations

Danger potentiel

Des volets coupe-feu sont présents en divers endroits dans le bâtiment. Lors de l'inspection de l'entrepôt, nous avons remarqué qu'un des volets coupe-feu était bosselé. Faites tester le volet coupe-feu pour vous assurer qu'il est toujours fonctionnel. Faites remplacer le volet coupe-feu au besoin pour éviter la propagation d'un incendie d'une section du bâtiment à une autre.

Volet coupe-feu bosselé à vérifier

Poutres et colonnes

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Poteaux d'acier

Énoncés généraux

Il n'est pas approprié de déplacer ou d'enlever des appuis ou des poteaux sous une poutre sans consulter un spécialiste en structure au préalable. Il est également déconseillé, lors de l'ajout d'une colonne, de forcer la structure existante en soulevant la poutre.

Constatations

Défaut à corriger

Des poteaux d'acier ont été bosselés dans l'entrepôt comme cela arrive souvent dans les bâtiments industriels. Faites vérifier les poteaux et faites corriger toute faiblesse. Tentez de protéger l'espace autour des poteaux pour éviter de les endommager.

Base d'un poteau d'acier déformé par l'usage

Autre poteau d'acier déformé dans l'entrepôt

Structures de toit

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Poutrelles d'acier

Énoncés généraux

Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seules les anomalies apparentes sont notées dans ce rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pentes et les toits plats régulièrement.

Constatations

Inspection limitée

Notre inspection de la structure du toit a été limitée par un plafond suspendu dans les bureaux et par l'entreposage en hauteur dans l'entrepôt.

Inspection limitée de la structure du toit en raison de l'entreposage massif et en hauteur

EXTÉRIEUR

Énoncés généraux

Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.). L'inspectrice ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, l'indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.

Revêtements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bardage métallique

Énoncés généraux

La présence et l'intégrité du revêtement mural extérieur protègent les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Il est essentiel de maintenir en bonne condition les revêtements extérieurs et l'étanchéité entre les divers matériaux en surface afin de prévenir la détérioration des composantes internes des murs.

Constatations

Réparation urgente

Deux panneaux métalliques se sont détachés du haut de la façade avant droite. Les panneaux se trouvent probablement sur le toit. Voyez si les panneaux peuvent être réutilisés. Autrement, remplacez les panneaux métalliques pour assurer l'étanchéité de la façade avant.

Panneaux manquants au haut de la façade avant droite

Défaut à corriger

Lors de l'inspection de la façade latérale gauche du bâtiment principal, nous avons remarqué que la corniche au-dessus des quais de déchargement avait commencé à rouiller et des sections sont percées. Prévoyez une réfection à moyen terme.

Corniche qui commence à rouiller

Défaut à corriger

Le revêtement mural est trop près du sol par endroits, comme à l'avant droit. Tout bardage doit se situer à au moins 8 pouces du sol (200 mm) de manière à ne pas exposer les composantes du mur à l'humidité du sol (Article 9.27.2.4. du Code de construction du Québec). Procéder à une correction du niveau du sol là où nécessaire en vous assurant de toujours conserver une pente positive de 1 unité de hauteur pour 10 unités de longueur de manière à éloigner des murs extérieurs, par capillarité, les eaux de surface.

Revêtement métallique trop près du sol, secteur bureaux à l'avant droit

Maçonnerie

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Maçonnerie de briques et de blocs de béton

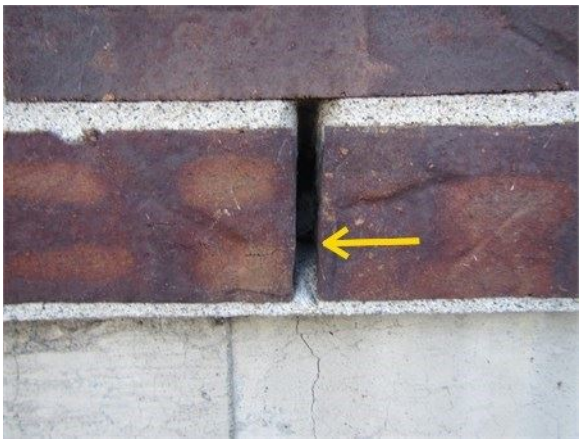
Énoncés généraux

De façon générale, la maçonnerie ne nécessite que peu d'entretien. Le mortier liant les éléments peut se désagréger avec le temps et doit alors être refait. Par contre, les joints de mortier sous les appuis de fenêtres sont plus exposés aux intempéries et doivent être vérifiés régulièrement et réparés au besoin.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué quelques déficiences au niveau des chantepleures au bas des parements de maçonnerie de briques et au-dessus des ouvertures. Parfois elles sont présentes et opérationnelles, parfois elle sont présentes mais bouchées, en d'autres endroits elles sont soit insuffisantes ou carrément absentes. Les chantepleures sont des orifices dans le mortier des parements de maçonnerie qui permettent à l'eau qui, par inadvertance, pénètre dans et/ou derrière les parements de maçonnerie de s'évacuer vers l'extérieur pour conserver l'enveloppe du bâtiment au sec. Les manquements à ce niveau occasionnent des désordres aux composantes du bâtiment en contact avec de l'eau ou de la vapeur d'eau emprisonnés derrière le parement de maçonnerie. Faites voir l'ensemble des parements de maçonnerie par un maçon compétent pour qu'il s'assure que des solins protecteurs se trouvent derrière les parements et si oui, qu'il pratique des chantepeleures.



Exemple de chantepleure partiellement bloquée par du mortier

Défaut à corriger

Les linteaux d'acier au-dessus des fenêtres en hauteur sur le mur latéral droit commencent à se détériorer et à prendre de l'expansion. Ils commencent à faire fissurer le parement de maçonnerie. Prévoyez le remplacement des linteaux d'acier pour préserver la maçonnerie de briques.

Les fenêtres en hauteur sur le mur latéral droit

Fissuration qui débute au coin supérieur d'un linteau de fenêtre

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il y avait de grandes ouvertures autour de l'entrée des mâts électriques sur le mur latéral droit. Maçonnez les ouvertures pour assurer l'étanchéité et l'intégrité du parement de briques.

Maçonnez les ouvertures autour des mâts électriques

Défaut à corriger

Nous avons noté que certains parements et murs de maçonnerie étaient trop près du sol. Il est recommandé de dégager les parements de maçonnerie d'au moins 6 pouces du sol (Article 9.15.4.6. du Code de construction du Québec). La proximité du sol risque de permettre l'infiltration d'eau entre l'arase des murs de fondation et les parements de briques, ce qui pourrait maintenir les composantes des murs (derrière la maçonnerie) en contact avec l'humidité et accélérer la décomposition de ces dernières. Cela c'est sans compter les dommages à la maçonnerie. Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol devant les murs de fondation en créant un aménagement paysager adéquat. Assurez-vous de toujours conserver des pentes positives pour un écoulement adéquat des eaux de surface.

Maçonnerie trop près du sol à l'avant

Défaut à corriger

Des portes de quais de déchargement ont été condamnées sur le mur latéral droit. Les ouvertures ont été remplies de blocs de béton. Les blocs de béton sont poreux et une protection doit être appliquée pour assurer l'étanchéité. Prévoyez recouvrir d'un crépi les blocs de béton.

Blocs de béton à protéger sur le mur latéral droit

Défaut à corriger

Nous avons inspecté les murs de blocs de béton apparents. Nous avons remarqué diverses déficiences. Des fissures accompagnées de quelques déplacements ont été observées. Des joints de mortier ont besoin d'être refaits. La peinture appliquée à l'extérieur s'écaille et des taches d'efflorescence sont visibles de l'intérieur là où les murs sont apparents. Les taches d'efflorescence apparaissent en raison d'infiltrations d'eau ou d'humidité excessive dans les blocs de béton qui ont perdu leur étanchéité.

Prévoyez le coût de travaux importants sur ces murs apparents à l'extérieur. Notez également que ces murs ne sont pas isolés, ce qui rend le bâtiment énergivore. Voyez la section "Isolation et ventilation" du présent rapport pour l'isolation des murs extérieurs.

Peinture qui écaille à l'extérieur, joints de mortier à refaire, fissures à réparer, mur avant gauche

Fissures à réparer sur le mur avant gauche

Fissure verticale et déplacement, mur avant gauche

Fissures à réparer, peinture qui s'écaille, joints de mortier à refaire

Déplacement d'une section de mur sur l'autre

Déplacement d'une section de mur sur l'autre, en rapproché

Humidité et fissures dans le mur avant droit

Taches blanches d'efflorescence et taches d'humidité, mur avant gauche de l'intérieur

Taches blanches d'efflorescence et taches d'humidité, mur avant gauche de l'intérieur

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les parements de briques nécessitaient des travaux mineurs de rejointoiement. Des fissures sont présentes et doivent être réparées. Des briques endommagées et cassées doivent être remplacées. Les joints de mortier doivent être refaits sur une profondeur de 2 1/2 la hauteur des joints de mortier entre les briques lorsque le mortier actuel est solide. Lorsque le mortier actuel est farineux ou sablonneux, il faut enlever les briques et les joints farineux, nettoyer la section enlevée et remonter la section de briques affectée. Demandez au maçon de procéder à des interventions discrètes (couleur de mortier, type de mortier compatible avec l'actuel et travail sans bavures).

Fissures sur le coin arrière gauche de l'entrepôt

Briques endommagées et fissures sur le coin arrière droit du bâtiment principal

Les briques à remplacer et la fissure à réparer sur le mur arrière, coin droit

Solins et scellements

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellant polymérique (souple) et scellant rigidifié

Énoncés généraux

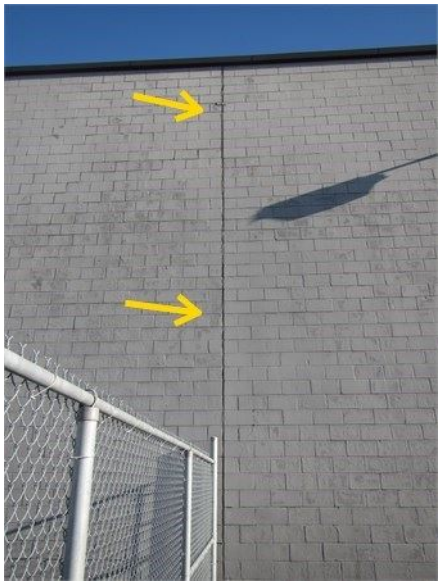
Tout scellant extérieur au pourtour des ouvertures et des orifices doit être en bon état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellement et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

Constatations

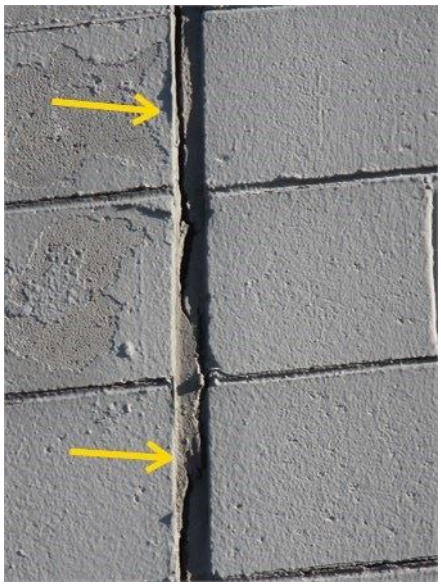
Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés et devront être refaits sur la totalité du bâtiment. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

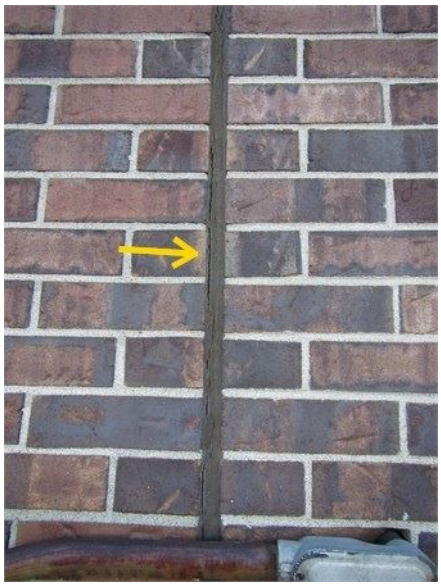
Scellez le pourtour des percées dans les murs extérieurs



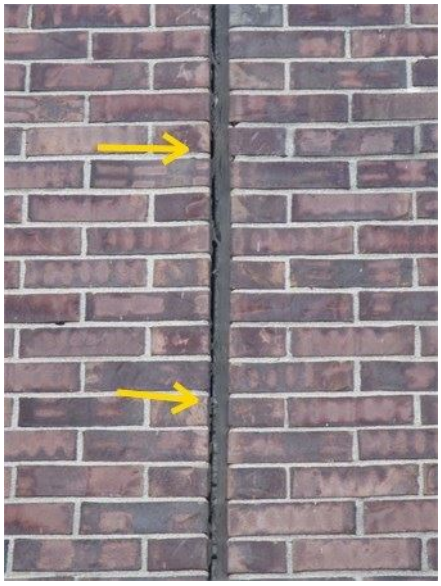
Joint entre deux sections d'un mur de blocs de béton à refaire avec du scellant à maçonnerie



Joint fissuré à refaire entre deux sections d'un mur de maçonnerie, en rapproché



Il en est de même pour les joints entre parements de briques



Autre joint vertical entre parements de briques à refaire

Défaut à corriger

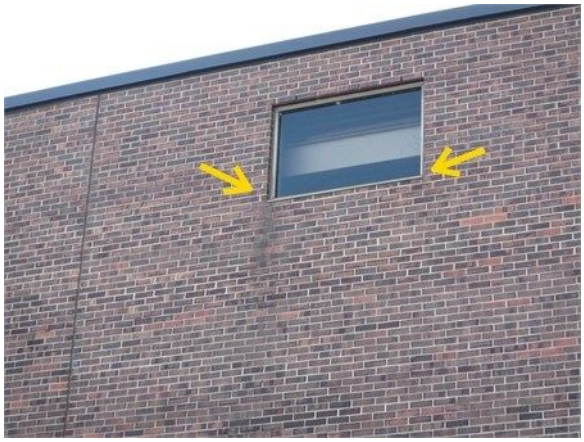
Les solins métalliques qui servent d'appuis de fenêtres sous les fenêtres de la section bureau de l'entreprise de peinture, sur le mur avant droit, possèdent des pentes d'évacuation insuffisantes et parfois négatives. Les installations sont à haut risque d'infiltration d'eau. Corrigez la pente des appuis de fenêtres. Ils doivent posséder une pente d'au moins 6% vers l'extérieur.

Pente négative d'un appui de fenêtre à l'avant droit

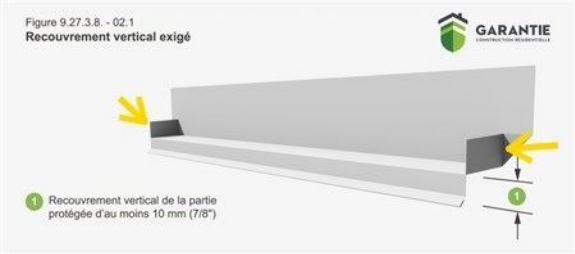
Défaut à corriger

Des solins qui servent d'appuis de fenêtres ne possèdent pas d'arrêts d'extrémité. Des taches d'écoulement sont visibles sous les coins de fenêtres. Remplacez les appuis de fenêtres actuels par des appuis avec arrêts d'extrémité.

Appui de fenêtre à remplacer par un appui avec arrêt d'extrémités



Appui de fenêtre à remplacer par un appui avec arrêt d'extrémités



Exemple d'un appui avec arrêts d'extrémités

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus des portes d'issues avant, au-dessus d'une grille et au-dessus des portes des quais de déchargement. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire situé derrière le revêtement extérieur au-dessus des ouvertures, former une pente d'au moins 6% vers l'extérieur au-dessus des ouvertures, se terminer à chaque extrémité par un arrêt d'extrémité, recouvrir d'au moins 10 mm verticalement l'élément de construction au-dessous et aboutir à un larmier formant un ressaut d'au moins 5 mm par rapport aux ouvertures sous les solins. Faire installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, grilles, etc.

Absence de solin d'étanchéité au-dessus de la structure d'acier au haut de la porte de quai de déchargement qui est repliée vers le haut

Absence de solin au-dessus d'une grille de ventilation

Absence de solin au-dessus du cadre d'une porte extérieure posée à l'extérieur de la maçonnerie

Portes extérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes d'acier et d'aluminium et verre

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les portes sont en bon état.

Fenêtres et verrières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres en aluminium

Constatations

Réparation urgente

Deux fenêtres du rez-de-chaussée des bureaux de l'entrepôt sur le mur latéral gauche du bâtiment principal sont mal posées et subissent probablement des infiltrations d'eau. Faites installer de nouvelles fenêtres avec appuis de fenêtres adéquats pour assurer l'étanchéité du bâtiment en ces endroits.

Exemple de fenêtre à remplacer et à installer de manière étanche

Le haut de la fenêtre n'est pas étanche

Le dessous de la fenêtre n'est pas étanche

Autre fenêtre qui n'est pas étanche

La fenêtre est tout de travers dans l'ouverture et l'installation n'est pas étanche

Portes de garage

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes d'acier isolées et vieilles portes en bois

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que de vieilles portes de quais de déchargement étaient en mauvais état, entre autres les portes des quais n° 19, 20 et21. Prévoyez une réfection. Installez des portes d'acier isolées pour améliorer la résistance thermique par la même occasion.

Exemple de vieille porte en bois

Défaut à corriger

L'installation d'amortisseur pour les camions du quai de déchargement n° 21 est brisé. Prévoyez son remplacement.

Système d'amortisseur brisé

Avant-toits, fascias et sous-faces

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Soffites d'aluminium ventilés (perforés)

Méthodes d'inspection

Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspectrice ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les fascia et les soffites sont en bon état.

Aménagements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Terrain nominalement plat

Limitations

L'inspection ne permet pas d'établir la présence ou l'absence de substances cancérigènes, des contaminants du sol, de l'eau ou de l'air, ni à statuer sur le bruit.

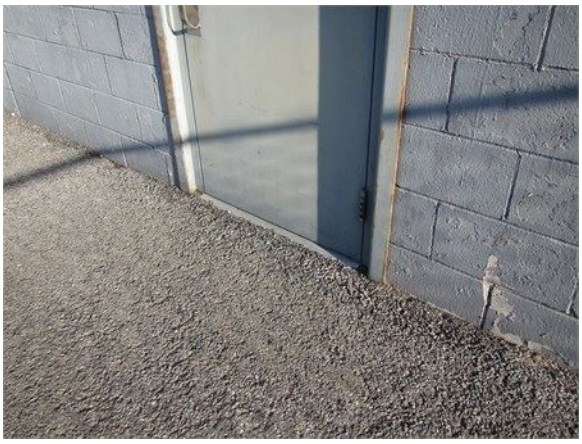
Énoncés généraux

La topographie générale du terrain et des environs du bâtiment devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbée sans problèmes dans le sol. L'ensemble des composants formant les aménagements extérieurs d'une propriété est soumis aux conditions climatiques et subit les dommages occasionnés par le gel. La qualité générale du drainage d'un terrain aura une incidence déterminante sur la longévité de ces composants et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.

Constatations

Défaut à corriger

Le trottoir d'asphalte devant la porte d'issue à l'avant gauche est trop haut sur le seuil de la porte. La situation actuelle est à haut risque d'infiltration d'eau. Prévoyez de rabaisser le niveau d'asphalte.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'entrée d'asphalte à l'avant gauche (entrée de l'entrepôt) avait besoin de réparations pour en prolonger la durée de vie. Ailleurs, l'asphalte est en bon état. Prévoyez quelques travaux à plus ou moins court terme.

Réparations à prévoir à l'avant gauche de l'entrepôt

TOITURE

Limitations

Notre inspection du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent pas être évaluées par notre inspection. Notre inspection, bien qu'attentive, n'est donc pas une garantie d'étanchéité, ni de certification du toit.

Revêtements de toit plat

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Membranes d'asphalte et gravier

Méthodes d'inspection

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc. Le nombre de plis d'une membrane multicouche ne peut pas être déterminé par une simple observation visuelle et aura une incidence prépondérante sur l'espérance de vie de la toiture.

Constatations

Défaut à corriger

Il y a 10 bassins de toiture. 2 bassins au-dessus de l'aile gauche et 8 bassins pour la toiture principale. Nous avons joint un plan des toitures pour pouvoir les identifier.

Nous avons marché sur tous les toits pour les inspecter.

Certains bassins de toitures comportent trop de déficiences pour être réparés. Ils doivent être remplacés. Il s'agit des bassins n° 1, 2 et 4.

Certains bassins ont besoin de réparations en raison de la présence d'instabilités. Il s'agit des bassins n° 3, 7, 9 et 10.

D'autres bassins de toiture ont besoin d'entretien. Il s'agit des bassins 5, 6 et 8.

Prévoyez le coût de ces travaux. Notez que certaines corrections devront être apportées aux pentes de toit sur les bassins 2 et 7 en raison des rétentions d'eau à corriger.

Réparation à effectuer sur le coin avant gauche du bassin 1

R2tention d'eau importante sur le bassin n° 2

Instabilité sur le bassin n° 2

Instabilités importantes nécessitant un remplacement sur le bassin n° 2

Instabilité avec infiltration d'eau sur le bassin n° 3 à réparer

Instabilité importante sur le bassin n° 4

Instabilité importante sur le bassin n° 4

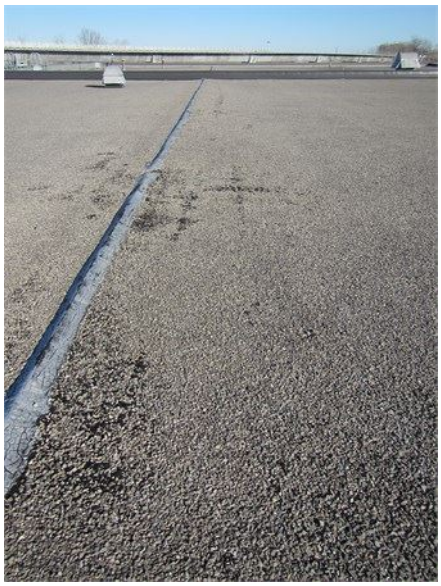
La membrane du bassin n° 4 se détache en petites billes au travers du gravier

Bulles d'asphalte à couvrir de gravier pour l'entretien, bassin n° 6

Rétentions d'eau sur le bassin n° 7 : Corrigez la pente du toit lors de la réfection

Exemple d'instabilité sur le bassin n° 7

Exemple d'instabilité sur le bassin n° 7



Bulles d'asphalte à couvrir et réparations mineures sur le bassin n° 9

Réparation à effectuer sur le coin avant gauche du bassin n° 10

Défaut à corriger

Des matériaux ont été arrachés par le vent sur la façade avant. Ces matériaux se trouvent sur la toiture ainsi que d'autres équipements abandonnés. Enlevez les matériaux et voyez s'ils peuvent, en partie, être réutilisés pour refaire la section de façade arrachée.

Panneau de façade arraché

Contre-solin arraché

Support de bois à enlever

Drains de toit

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Drains de toits

Énoncés généraux

Nous vous recommandons d'inspecter et de nettoyer les drains de toits deux fois par année ou plus souvent au besoin (présence d'arbres et de feuilles), afin de vous assurer de leur bon fonctionnement, d'éviter la formation d'un lac sur le toit et tout dommage au toit et aux composantes intérieures.

Constatations

Défaut à corriger

Il est probable qu'un drain de toit du bassin n° 2 soit bloqué. Vérifiez le drain de toit et débouchez le drain au besoin pour éviter les lacs sur le toit et les infiltrations d'eau dommageables.

Solins et parapets

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Solins en acier émaillé

Méthodes d'inspection

La majeure partie des solins n'est pas visible puisqu'une grande partie de ceux-ci sont dissimulés sous le revêtement de toiture. Notre inspection des solins est donc limitée à l'inspection des parties visibles.

Constatations

Réparation urgente

Une section du contre-solin du débord de toit avant a été arraché par le vent. Vérifier l'état de la membrane et posez à nouveau un contre-solin pour assurer l'étanchéité. Notez que la pente du contre-solin doit orienter les eaux de surface vers le toit.

Section de contre-solin manquante au haut de la façade avant

La même section manquante vue à partir du toit

Défaut à corriger

Le contre-solin du débord de toit avant du bâtiment principal a été percé et vissé en surface. De plus, il a été coupé pour le passage d'une structure d'équipement. Remplacez les pièces percées et coupées pour assurer l'étanchéité. Les installations sont à risque d'infiltration d'eau dommageable.

Section percée : Le scellant est insuffisant pour assurer l'étanchéité

Contre-solin percé et vissé en surface à l'avant

Les contre-solins du débord de toit sont aussi percés pour la fixation d'une structure d'équipement

Surveillance recommandée

Des sections de contre-solins du bassin 3 sont rouillées. Surveillez la situation dans le temps et remplacez les sections de contre-solins qui menacent de percer.

Section rouillée à surveiller

Défaut à corriger

Une ouverture a été pratiquée dans le mur gauche du bâtiment principal, au-dessus du toit du bassin n° 2. Le contre-solin n'est pas étanche sur cette installation. Faites corriger la situation pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

Contre-solin non étanche au bas de l'ouverture sur le mur gauche du bâtiment principal

Le contre-solin est bosselé et incomplet : Il devrait être glissé sous le panneau de l'ouverture et posséder une pente vers le toit d'au moins 6%

PLOMBERIE

Limitations

L'inspectrice ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des appareils. L'inspectrice n'évalue pas la capacité ou la suffisance des systèmes, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence. La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils, des toilettes et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Valve principale d'entrée d'eau

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Valve à poignée, conduite de 2 po en cuivre

Énoncés généraux

La valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée à cause du risque de créer des fuites. Les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence.

Constatations

Information

La valve principale d'arrêt d'eau du bâtiment y compris de l'aile principale avant droite se trouve sur le mur gauche de l'entrepôt.

Valve principale d'entrée d'eau sur le mur latéral gauche de l'entrepôt

Appareils et robinets

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Installation régulière

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les appareils sont en bon état.

Conduits de distribution

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

Conduits d'évacuation et de ventilation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Conduits en fonte et acier (d'origine) avec sections en ABS

Énoncés généraux

Un nombre insuffisant d'évents de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourraient occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la tuyauterie des eaux de condensation du système de climatisation de l'entreprise de peinture aboutissait dans l'avaloir de sol tout près. Il serait préférable qu'elle s'arrête au-dessus de l'avaloir de manière à éviter le syphonnage inverse et la contamination du système par les eaux usées contenues dans l'avaloir de sol. Coupez le tuyau des eaux de condensat à deux pouces au-dessus de l'avaloir de sol.

Coupez les conduites au-dessus du drain de plancher

Drains de plancher

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Drains de planchers

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

Puisards et fosses de retenue

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Puisard scellé de relevage

Constatations

Inspection limitée

Un puisard scellé a été observé dans une salle mécanique de l'entreprise de peinture spécialisée. Il permet le relevage des eaux usées vers les égouts qui se trouvent plus haut que l'évacuation des égouts de l'entreprise. Nous n'inspectons pas ces équipements spécialisés.

Le puisard scellé dans la salle mécanique

Autre

Constatations

Inspection limitée

Le système de gicleurs n'a pas été inspecté. Cependant, nous avons remarqué qu'un joint fuyait. Faites réparer le joint qui fuit pour assurer l'étanchéité du système.

Le système de gicleurs à l'avant droit du bâtiment

Fuite sous un joint du système

Fuite sur un joint du système à réparer

Autre système de gycleur dans l'entrepôt

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

L'inspection des composantes et des systèmes électriques est limitée. L'inspectrice notera les conditions qui, à son avis, sont inférieures à la normale. L'inspectrice vérifie l'intérieur du panneau électrique et les panneaux de distribution seulement si l'accès est facile et non dangereux. Seulement un échantillonnage aléatoire des prises et des luminaires accessibles est effectué. Les parties du système électrique cachées par la finition, par des meubles ou par des objets, derrière la charpente ou enfouis dans le sol ne sont pas vérifiées. Nous ne vérifions pas les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique, les systèmes d'interphone, les systèmes d'alarme, le câblage pour les appareils de télévision, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons.

Alimentation principale

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Alimentation aérienne par la cour latérale droite

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

Interrupteur principal

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A 600 Ampères (120-240 volts)

Énoncés généraux

Il n'est pas sécuritaire pour les personnes et les biens qu'un panneau principal à fusibles ou à disjoncteurs soit installé à l'extérieur ou dans un endroit non chauffé. La température de l'air ambiant en période froide pourrait influencer la température de déclenchement du dispositif de protection lors d'une surchauffe dans le circuit de dérivation. Les panneaux ne doivent pas être situés dans les salles de bain ou sur les murs mitoyens. L'accès au panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Si le bâtiment change d'usages, consultez un maître électricien pour une vérification de l'Ampérage.

Panneau de distribution principal

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Panneaux à disjoncteurs

Constatations

Inspection limitée

Notre inspection des panneaux de distribution électrique a été limitée du fait que nous n'avons pas enlevé les couvercles pour vérifier les connexions. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sous les couvercles des panneaux de distribution électrique.

Le panneau de distribution électrique dans le secteur des bureaux sur le mur avant, entreprise de peinture

Installations électriques de l'entrepôt près de l'entrée de l'entrepôt

Câbles des circuits de dérivation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage inconnu

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué une boîte de jonction ouverture dans le secteur de l'entrepôt. Faites refermer la boîte avec un couvercle étanche pour assurer la sécurité de l'installation.

Interrupteurs et prises de courant

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Installation régulière

Méthodes d'inspection

Nous procédons à la vérification des interrupteurs et prises de courant par échantillonnage et nous vérifions toutes les prises qui doivent être protégées par un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (prises extérieures, cuisine et

salles de bains).

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les prises extérieures n'étaient pas fonctionnelles. Faites vérifier les installations pour assurer la sécurité et pour pouvoir les utiliser ou les condamner au besoin.

Prise non fonctionnelle sur le mur latéral gauche du bâtiment principal / La prise est également sans couverle étanche

Autre

Constatations

Information

L'entrepôt est chauffé à l'aide de chaufferettes au gaz installées en hauteur.

Chaufferette Reznor au gaz en hauteur dans l'entrepôt

CHAUFFAGE

Autre

Constatations

Avertissement

Le chauffage et la climatisation sont réalisés à l'aide d'appareils installés sur les toits. Bien que nous n'ayons pas l'année de fabrication des appareils, la plupart de ces dernier sont assez récents sauf pour les appareils installés sur le bassin n° 7 dont certains sont âgés.

Exemple d'appareils assez récents sur le bassin n° 2 du toit gauche

Exemple de vieil appareil de ventilation sur le bassin n° 7

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

Notre examen des composantes intérieures est visuel et notre évaluation se fait en comparant des bâtiments semblables et du même âge. L'entreposage d'objets pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous avoir empêché de déceler des défectuosités. L'inspectrice n'est pas tenue d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Énoncés généraux

Les moisissures sont dommageables pour la santé et doivent être nettoyées. Le problème qui les cause doit être identifié et corrigé. Notre inspection est très attentive à ce sujet. Cependant, lorsque des meubles ou des objets se trouvent près des murs extérieurs, il ne nous est pas toujours possible de bien inspecter le bas des murs. Nous vous recommandons de bien inspecter les lieux lors de l'emménagement pour identifier toute trace de moisissures, d'humidité excessive et d'infiltration d'eau. Si un problème d'infiltration d'eau, d'humidité excessive ou de moisissures persiste, une expertise doit être effectuée et le problème doit être maîtrisé.

Revêtements de plancher

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Tuiles de planchers

Limitations

L'inspectrice n'est pas tenue de commenter l'usure normale des revêtements de planchers associée à l'utilisation des lieux. Seule la qualité de l'installation des recouvrements est commentée.

Constatations

Danger potentiel

Lors de l'inspection de l'entreprise de peinture spécialisée, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. Les revêtements étaient en état impeccable. Cependant, si vous souhaitez changer la vocation du bâtiment ou le démolir, réalisez un test d'amiante. Au besoin, prévoyez l'enlèvement du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher.

Tuiles en parfait état au sol

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gypse et tuiles de plafond suspendu

Énoncés généraux

Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissures, de dégât d'eau, de gauchissement ou la présence de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissures et, dans le cas de récidive, de faire remplacer les matériaux de la zone affectée. Lorsque des fissures sont apparentes, il faut demeurer vigilant, noter toute aggravation de la situation et recourir à un expert en structure si cela s'avère nécessaire.

Constatations

Avertissement

Notez que le composé à joint de gypses anciens ou de gyplap peut contenir de l'amiante. Dans une moindre mesure, il est aussi possible que du gypse contienne de l'amiante ainsi que des tuiles de plafond. Si vous comptez procéder à des travaux de modification intérieure dans le bâtiment ou à une démolition, procédez à un test d'amiante par prudence.

Expertise recommandée

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées en divers endroits dans et autour du portique/Hall d'entrée de l'entreprise de peinture spécialisée. Des cernes sur les tuiles de plafond de l'espace bureaux ont aussi été observées. Procédez à une expertise pour déterminer d'où viennent les infiltrations d'eau et les maîtriser rapidement.

Traces d'infiltration d'eau sur le coin avant gauche du Hall d'entrée

Traces d'infiltration d'eau sur le coin avant gauche du portique d'entrée

Traces d'infiltration d'eau à l'avant gauche

Traces d'écoulement d'eau sur le mur arrière du Hall d'entrée avant le couloir à partir de l'entrée

Taches au plafond de l'espace bureau à vérifier

Taches au plafond de l'espace bureau à vérifier

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du rangement avant gauche de l'entreprise de peinture spécialisée, nous avons remarqué que les murs intérieurs en gypse ne possédait pas de joints tirés. Faites tirer les joints pour assurer la résistance au feu des murs.

Joints non tirés sur un mur en gypse dans le rangement

Joints non tirés sur un mur en gypse dans le rangement

Portes intérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes en acier

Méthodes d'inspection

Nous procédons à une vérification des portes par un échantillonnage représentatif. Nous ne portons pas attention aux considérations esthétiques ni aux imperfections. Chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué que la quincaillerie des portes coupe-feu n'était pas homologuée coupe-feu. La quincaillerie doit répondre à la norme NFPA 80 Standard for Fire Doors and Other Opening Protectives

2007 Edition. On doit y trouver l'inscription ULC Listed. Faites corriger les manquements pour assurer la sécurité.

Exemple de charnière sans homologation coupe-feu

Autre

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la signalisation des issues étaient constituée de signes SORTIE rétroéclairés en rouge. Depuis fin 2017 la signalisation des issues doit être modifiée et être constituée d'un pictogramme vert et d'un symbole graphique blanc ou de teinte pâle conforme aux exigences de couleurs de la norme ISO 3864-1, "symboles graphiques - Couleurs de sécurité et signaux de sécurité" - Partie 1 : Principes de conception pour les signaux de sécurité et les marquages de sécurité.

Prévoyez une mise à niveau.

Exemple de signalétique non conforme à l'entrée de l'entreprise de peinture spécialisée

Signalisation d'issue à modifier dans l'entrepôt

Exemple de signalétique conforme à la réglementation actuelle

ISOLATION ET VENTILATION

Autre

Constatations

Avertissement

Plusieurs murs extérieurs ne sont pas isolés. Isoler les murs permettrait de réduire de manière significative les frais associés au chauffage. Une résistance thermique de R-25 serait souhaitable.

CONCLUSION

Pour conclure, bien entendu tout ce qui est mentionné dans ce rapport doit être pris en compte. Cependant, nous aimerions attirer votre attention sur un certain nombre d'éléments importants.

Nous vous recommandons de :

1/ Procéder à un test de pyrite sur les dalles de béton soulevées et fissurées.

2/ Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de maçonnerie sur les murs extérieurs en blocs de béton (peinture, joints de mortier, fissures, etc.) et sur les parements de briques (réparation de fissures, briques cassées et linteaux d'acier à remplacer). Procéder à une mise à niveau de la signalétique des issues dans les deux entreprises. Prévoir des travaux de toiture (remplacement, réparation et entretien). Remplacement de quelques portes de quais de déchargement. Remplacement de deux fenêtres du secteur bureaux de l'entrepôt. Réparation du mur avant droit en métal et réparation des contre-solins du débord de toit avant du bâtiment principal. Maîtrise des infiltrations d'eau dans le portique et le Hall d'entrée de l'entreprise de peinture spécialisée, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée et de monoxyde de carbone sont fonctionnels et présents aux bons endroits, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Maîtrisez les infiltrations d'eau. Procédez à la réfection de certains bassins de toiture, à des réparations et à des travaux d'entretien des toitures. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau de la maçonnerie. Posez des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Réparer le mur avant où des panneaux métalliques ont été arrachés par le vent. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

6000, Transcanadienne

Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété;
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Vous êtes avisé(es) de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.

Louise Coutu

Si vous désirez un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter :

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350