

CASAFORTA · BUREAU PRIVÉ D'OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES

DIAGNOSTIC CLARTÉ PROPRIÉTAIRE™ RAPPORT EXEMPLE

EXEMPLE ILLUSTRATIF — IMMEUBLE FICTIF COMPOSITE. AUCUNE PROPRIÉTÉ
CLIENTE NI AUCUN RÉSULTAT CLIENT RÉEL N'EST PRÉSENTÉ.

Immeuble du scénario : walk-up de brique, 1962 · six logements · toit plat · un
arrondissement montréalais non précisé.

Scénario d'exploitation : autogéré, dossiers partiels, aucune revue de condition
récente.

Version 1.1 · Publié en juillet 2026 · Document illustratif — chaque mandat diffère : votre
Diagnostic reflétera votre immeuble.

© 2026 CASAFORTA. Tous droits réservés.

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

EXEMPLE ILLUSTRATIF — IMMEUBLE FICTIF COMPOSITE. AUCUNE PROPRIÉTÉ CLIENTE NI AUCUN RÉSULTAT CLIENT RÉEL N'EST PRÉSENTÉ.

Ce rapport montre, page par page, ce qu'un propriétaire reçoit à l'issue du Diagnostic Clarté Propriétaire™. L'immeuble décrit est un composite fictif assemblé pour démontrer la méthode.

Dans ce scénario, l'immeuble est **globalement sain mais sous-documenté** : la toiture a été refaite et la facture existe, mais l'historique d'entretien est incomplet et les documents sont dispersés. Trois observations appellent une action à court horizon — un garde-corps de balcon instable (priorité), des joints de maçonnerie ouverts en façade nord, et un panneau électrique d'époque à faire évaluer par un maître électricien. Deux composantes présentent une usure avancée et sont inscrites à l'aperçu capital.

Chaque ligne de constatation ou d'action porte **une étiquette** : fait connu, observation, en attente, recommandation ou décision propriétaire requise. Une information manquante reste affichée comme manquante — elle ne devient jamais silencieusement « aucun problème ».

Les cinq étiquettes du Diagnostic

Étiquette	Signification
FAIT CONNU	Documenté ; la source est nommée.
OBSERVATION	Vu sur place, daté ; distinct d'une conclusion.
EN ATTENTE	Information demandée, non encore reçue.
RECOMMANDATION	Action proposée par CASAFORTA, avec priorité et horizon.
DÉCISION PROPRIÉTAIRE REQUISE	Choix explicitement réservé au propriétaire — jamais pris à sa place.

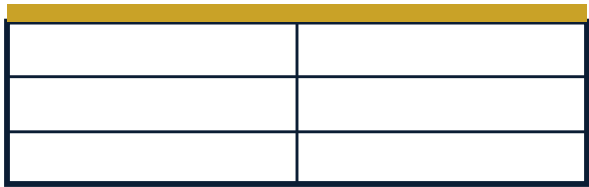
1. BILAN DE SANTÉ DU BÂTIMENT™

Une lecture experte de la condition, par catégorie, fondée sur l'observation et la documentation disponibles — **non un avis d'ingénierie**.

B- · note globale illustrative du scénario composite

Notes par catégorie (scénario illustratif)

Catégorie	Note	Lecture
Enveloppe (maçonnerie, fenêtres)	C+	Joints ouverts en façade nord ; deux fenêtres présentant une détérioration avancée observable.
Toiture	B+	Refaite en 2016, facture au dossier ; surveillance normale.
Structure apparente	B	Aucun signe observable de désordre ; lecture visuelle seulement.
Mécanique (plomberie, chauffage)	C	Âge des chauffe-eau non documenté — information en attente.
Électricité	C	Panneau d'époque ; évaluation par un maître électricien recommandée.
Sécurité (balcons, issues)	C-	Garde-corps arrière instable — priorité.
Documentation	D+	Historique d'entretien incomplet et documents dispersés.



Élévation schématique — 3 niveaux × 2 logements

Image illustrative — schéma créé pour cet exemple ; aucune propriété réelle.

2. PLAN D'ACTION PRIORISÉ

Chaque constatation est décomposée en lignes étiquetées : ce qui est vu, ce qui est su, ce qui manque, ce que CASAFORTA propose — et ce qui vous revient.

PRIORITÉ 1 — GARDE-CORPS DE BALCON ARRIÈRE

OBSERVATION	Garde-corps du balcon arrière du 2 ^e niveau instable au test manuel (visite illustrative, juin).
RECOMMANDATION	Faire sécuriser sans délai par un entrepreneur détenant la licence RBQ applicable ; horizon : immédiat.
DÉCISION PROPRIÉTAIRE REQUISE	Approuver, reporter ou refuser la prochaine étape proposée.

PRIORITÉ 2 — MAÇONNERIE, FAÇADE NORD

OBSERVATION	Joint de maçonnerie ouverts observés en façade nord — observation illustrative consignée pour ce scénario.
RECOMMANDATION	Obtenir une évaluation de maçonnerie et une portée de réparation d'ici 12 à 24 mois.
DÉCISION PROPRIÉTAIRE REQUISE	Approuver, reporter ou refuser la prochaine étape proposée.

PRIORITÉ 3 — PANNEAU ÉLECTRIQUE D'ÉPOQUE

OBSERVATION	Panneau électrique correspondant à une génération ancienne d'équipement.
RECOMMANDATION	Faire évaluer par un maître électricien — les actes réglementés appartiennent aux professionnels autorisés.
DÉCISION PROPRIÉTAIRE REQUISE	Mandater ou non l'évaluation proposée.

DOCUMENTATION ET SUIVI

FAIT CONNU	Historique d'entretien incomplet et documents dispersés (constat du scénario).
RECOMMANDATION	Constituer le Dossier bâtiment™ : baux, factures, garanties, photos, décisions — une mémoire unique.
EN ATTENTE	Âge et état des chauffe-eau : information demandée, non reçue à la date du rapport.
EN ATTENTE	Certificat de localisation : demandé.
FAIT CONNU	Certificat d'assurance à jour (copie au dossier du scénario).
OBSERVATION	Pente de drainage à l'arrière dirigeant l'eau vers la fondation — surveillance saisonnière.

Chaque élément « en attente » demeure inscrit au rapport jusqu'à sa réception ou sa résolution — il est relancé, daté et suivi. Chaque décision du propriétaire (approuver, reporter ou refuser) est consignée avec sa date : le rapport reste la mémoire fidèle de ce qui a été vu, su, demandé et décidé.

3. APERÇU CAPITAL 25 ANS™

Ce que l'immeuble demandera, et quand — en **fourchettes de planification illustratives**. Ce ne sont ni des devis, ni des évaluations, ni des estimations de construction.

Horizon capital (fourchettes de planification illustratives)

Composante	Horizon	Fourchette illustrative	Étiquette
Rejointoiement, façade nord	1–2 ans	fourchette basse à moyenne	RECOMMANDATION
Deux fenêtres présentant une détérioration avancée observable	2–4 ans	fourchette basse	OBSERVATION
Chauffe-eau (âge inconnu)	à confirmer	à établir une fois l'information reçue	EN ATTENTE
Toiture (refaite 2016)	10–15 ans	fourchette moyenne — surveillance normale	FAIT CONNU
Balcons et garde-corps	immédiat + cycle 10 ans	sécurisation ponctuelle puis cycle	RECOMMANDATION

Dans un vrai Diagnostic, chaque fourchette est établie pour votre immeuble et reliée au Plan capital 25 ans™ si vous le commandez.

4. APERÇU DES OPÉRATIONS, DES DOCUMENTS ET DES OBLIGATIONS CONNUES

Cette section **signale** des documents manquants et des points à vérifier ; elle **ne certifie jamais** une conformité légale ou réglementaire.

Élément	État dans le scénario	Étiquette
Baux	Baux en vigueur ; un renouvellement à venir (agrégat du scénario).	FAIT CONNU
Assurance immeuble	Certificat à jour, copie au dossier.	FAIT CONNU
Certificat de localisation	Demandé, non reçu.	EN ATTENTE
Historique d'entretien	Incomplet ; documents dispersés entre courriels et papiers.	FAIT CONNU
Obligations connues du scénario	Aucune échéance réglementaire n'a été confirmée à partir des documents examinés ; une vérification demeure requise.	EN ATTENTE

5. RECOMMANDATIONS ET PROCHAINES ÉTAPES

- **RECOMMANDATION** Sécuriser le garde-corps arrière — immédiat, entrepreneur détenant la licence RBQ applicable.
- **RECOMMANDATION** Évaluation de maçonnerie et portée de réparation — 12 à 24 mois.
- **RECOMMANDATION** Évaluation du panneau électrique par un maître électricien.
- **RECOMMANDATION** Constituer le Dossier bâtiment™ et compléter les informations en attente.
- **DÉCISION PROPRIÉTAIRE REQUISE** Pour chaque recommandation : approuver, reporter ou refuser — le rapport vous appartient, la suite aussi.

Et ensuite ? Si vous le souhaitez, la proposition de mandat définit — par écrit — la portée, les seuils d'autorisation et les limites. Ou vous gardez simplement le rapport : il est à vous.

ANNEXE — MÉTHODE ET LIMITES

Le Diagnostic repose sur une visite documentée (photos horodatées dans un vrai mandat), la lecture des documents fournis, et l'expérience d'inspection de bâtiments. Les éléments non accessibles ou non fournis restent étiquetés « en attente » — jamais convertis en « aucun problème ».

AVIS

Le Diagnostic Clarté Propriétaire™ est une lecture experte fondée sur l'observation et la documentation. Il ne constitue **ni un avis d'ingénierie, ni un avis juridique, ni une évaluation agréée, ni un avis d'assurance**. Les travaux réglementés et les documents officiels sont réalisés et signés par des professionnels autorisés et des entrepreneurs détenant les licences applicables. Ce document est un exemple illustratif : chaque mandat diffère, et votre Diagnostic reflétera votre immeuble.