RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
144, Ave. Broadway
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2144-2025-07-02

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 : 2 juillet 2025
Imprimé le : 7 septembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....13
TOITURE....24
PLOMBERIE....26
ÉLECTRICITÉ....33
CHAUFFAGE....37
CHAUFFAGE D'APPOINT....42
INTÉRIEUR....43
ISOLATION ET VENTILATION....52
DÉPENDANCES....58
CONCLUSION....59
CERTIFICAT....60

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	2 juillet 2025, 10:00 DURÉE : 1:15
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, 23°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 144, Ave. Broadway, Pointe-Claire (Québec)

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison d'un étage et demi. Les murs extérieurs sont probablement en maçonnerie massive de blocs de béton recouverts de stuc. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol partiellement fini se trouve sous le rez-de-chaussée. Un étage occupe les combles de la partie gauche du toit.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de déficiences importantes qu'il faudrait corriger à court et moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux. Le bâtiment est âgé et une désuétude physique normale, en raison de son âge, doit lui être attribuée. Des expertises supplémentaires sont essentielles afin de compléter notre inspection.

Nous avons aussi relevé certains travaux correctifs à effectuer, lesquels sont détaillés dans le présent rapport.

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

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 Blocs de béton

Limitations

Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas tous visibles de l'intérieur (isolant et finition), notre inspection se limite aux parties visibles. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant et les revêtements de finition.

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.

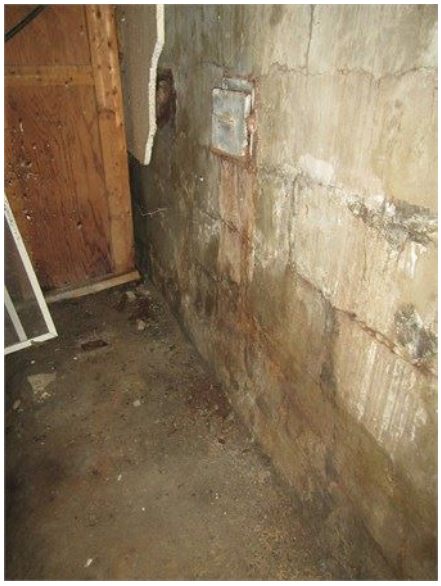
Constatations

Expertise recommandée

Nous avons noté la présence d'efflorescence et d'humidité sur la base des murs de fondation, de même qu'une humidité excessive sur la dalle de béton du sous-sol. L'efflorescence (dépôt de sels sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables et provoquer la détérioration prématurée du béton des fondations. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'imperméabilisant appliqué du côté extérieur des murs de fondation et/ou d'une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, absence de drain, pentes négatives près des murs, etc.), qui a pour conséquence de saturer d'eau le béton des murs et de la dalle. L'inspectrice ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité de l'imperméabilisant et du drainage des fondations.

Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation et la partie visible des semelles à l'aide d'une émulsion bitumineuse ou d'une membrane auto-collante dans les règles de l'art et par la pose d'une membrane drainante de type Delta MS ou Miradrain. Nous vous suggérons également d'isoler les murs de fondation par l'extérieur, le drainage n'en sera que meilleur et les murs de fondation seront mieux protégés de l'eau et des effets du gel (Voir la section "Isolation/Ventilation : Isolation des murs de fondation").

Murs de fondation très humides qui subissent des infiltrations d'eau



Autre section de mur de fondation qui subit des infiltrations d'eau. Noter l'humidité excessive sur la dalle du sol

Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence de nombreuses fissures entre les blocs de béton des murs de fondation. De plus, le mur arrière est en difficulté. Des blocs de béton sont très déplacés ce qui pourrait mener à un effondrement si aucune mesure n'est prise. Faire expertiser les murs de fondation par un ingénieur en structure pour déterminer si les murs peuvent être réparés ou s'il est préférable de les remplacer.

Le mur arrière fissuré et peu étanche. Les taches foncées indiquent des infiltrations d'eau

Le mur arrière se déplace vers l'intérieur et des mesures doivent être prises rapidement pour assurer son intégrité

Le mur avant est fissuré et subit des infiltrations d'eau

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les conduites d'entrée du mazout se trouvaient très près du sol. Lors de l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français, installer une margelle devant les conduits pour les dégager du sol et éviter ainsi les infiltrations d'eau par le pourtour des conduites. Drainer la margelle vers le drain français.

Entrée des conduites pour le mazout trop près du sol

Défaut à corriger

Une semelle de béton supporte un poteau en bois qui est recouvert de ciment. Cette semelle est humide et fait pourrir le bois emprisonné dans le ciment. Suivre les recommandations sur la pose d'un drain français et sur l'imperméabilisation des murs de fondation ci-haut.

Humidité à la base du poteau de bois recouvert de crépi sur une semelle de béton

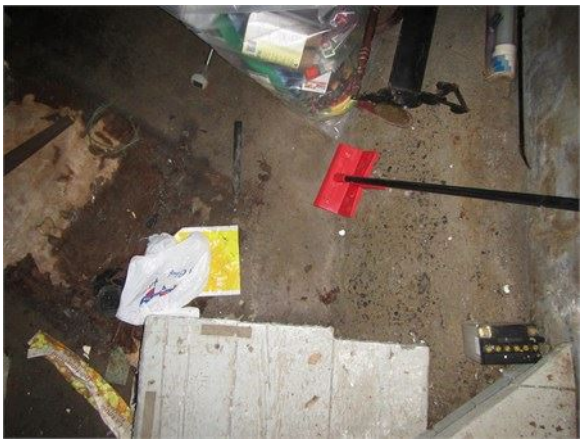
Dalles de béton

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Dalle de béton

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la dalle de béton était très humide. Il en est de même des objets entreposés ou du socle en contreplaqué pour l'installation des appareils laveuse/sécheuse. Suivre les recommandations sur l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français pour limiter l'humidité de la dalle.



Dalle très humide au sous-sol

Socle de contreplaqué également très humide

Planchers

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Structure de bois

Limitations

Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.

Constatations

Inspection limitée

Notre inspection des niveaux de planchers a été limitée par la présence de moquette au sol et par un entreposage massif. Aucun affaissement prononcé n'a été observé.

Murs porteurs

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Inconnu mais possiblement en blocs de béton et/ou en bois

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

Avertissement

En raison de l'âge du bâtiment, nous sommes d'avis qu'un mur a été enlevé du côté droit de la cuisine. Nous ne savons pas s'il s'agissait d'un mur porteur ni si des travaux de renforcement ont été effectués lors de ces travaux.

Ouverture probable entre les pièces du côté droit de la cuisine

Poutres et colonnes

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Bois

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

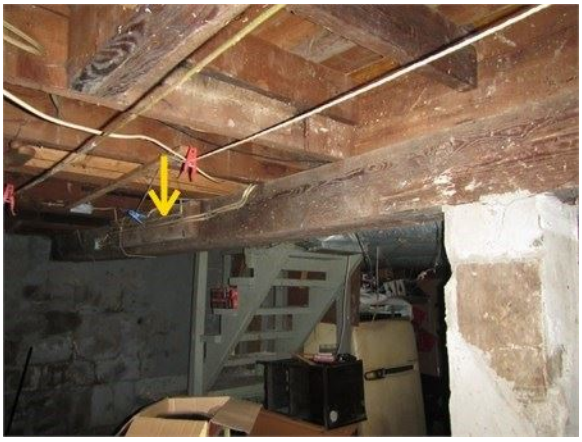
Défaut à corriger

Des supports ont été ajoutés sous la marquise d'entrée. Cette intervention a été nécessaire puisque le garde-corps qui permet de soutenir le côté gauche est en très mauvais état. Suivre les recommandations faites dans la section "Extérieur : Terrasses, balcons et perron" pour reconstruire le garde-corps.

Etaiement de la marquise d'entrée

Expertise recommandée

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que la poutre subissait un affaissement vers l'avant. Faire voir la poutre par l'ingénieur en structure qui examinera les murs de fondation. Suivre ses recommandations.



Poutre qui subit un affaissement

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la partie inférieure d'un poteau en bois était pourrie. Remplacer la partie inférieure du poteau tout en maîtrisant l'humidité dans le sous-sol.

Pourriture du bois en raison de l'humidité excessive du sous-sol

Défaut à corriger

La plaque d'appui d'un poteau d'acier est trop petite pour supporter la poutre qui est plus large. Remplacer la plaque d'appui par une plaque de la même largeur que la poutre.

Plaque trop petite sous une poutre

Structures de toit

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Charpente de bois d'oeuvre

Méthodes d'inspection

INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence d'accès au vide sous toit dans la partie finie, nous n'avons pas pu inspecter et nous prononcer sur l'état de la structure, de la ventilation et de l'isolation de cet espace.

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. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calculs des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver.

Constatations

Expertise recommandée

Lors de l'inspection de l'entretoit de la section droite, nous avons remarqué que la poutre faîtière avait été enlevée. Faire voir la situation par l'ingénieur en structure pour déterminer de la meilleure (plus efficace) façon de corriger la situation.

Poutre faîtière manquante au haut de la structure du toit, côté droit

EXTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

Inspection limitée : Notre inspection de certaines façade a été limitée par la présence d'arbres près du bâtiment. Bien que notre inspection ait été attentive, des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en ces endroits.

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.

Constatations

Défaut à corriger

xgdsg

Revêtements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aluminium

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

Information

Rien à signaler le jour de l'inspection.

Maçonnerie

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Stuc sur blocs de béton probablement

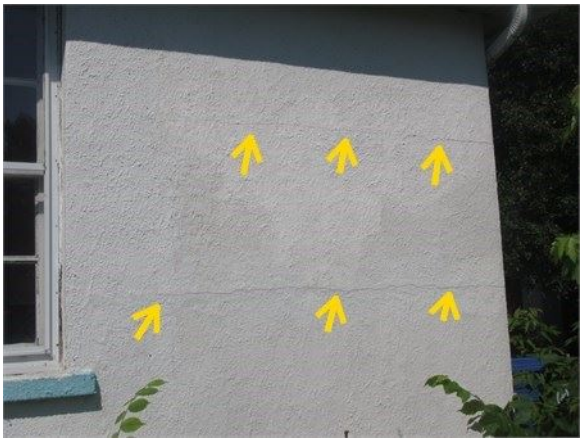
Énoncés généraux

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 la présence de fissures et quelques dommages sur les murs extérieurs du bâtiment. Faire réparer les fissures pour assurer l'intégrité des murs extérieurs. Refaire le crépi là où nécessaire.



Exemple de fissures sur un mur extérieur

Dommage sur le stuc à réparer près de la porte d'entrée avant

Surveillance recommandée

Lors de l'inspection du mur avant, nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau sous les soffites du débord de toit, à droite de la porte d'entrée. Il est possible que les infiltrations d'eau aient été maîtrisées. Surveiller la situation par prudence.

Traces d'infiltrations d'eau sous les soffites du mur avant

Solins et scellements

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellant rigide et solidifié (de mauvaise qualité)

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 à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. 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. Refaire les joints de scellement là où cela est requis (scellant absent, craqué, fissuré ou non adhérant).

Scellement à refaire autour des ouvertures

Refaire le scellement autour des ouvertures

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus et au-dessous de la fenêtre avant de l'étage. 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. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour 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, etc.

Absence de solins au-dessus et au-dessous de la fenêtre avant de l'étage

Portes extérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes en acier et en bois

Énoncés généraux

Pour maintenir l'efficacité des coupe-froid, appliquez une fois l'an un lubrifiant à la silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse. Remplacez les coupe-froid lorsqu'ils s'effritent, sont craquelés ou s'ils ont perdu de leur élasticité.

Constatations

Défaut à corriger

La porte d'entrée principale avant est en bois avec simples vitrages. La porte est très âgée et énergivore. Il faut prévoir son remplacement à plus ou moins court terme.

La porte arrière est en acier mais est très âgée (probablement les années 80). Prévoir son remplacement également.

Porte ancienne à l'avant

Porte ancienne en acier à l'arrière

Fenêtres et verrières

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

De nombreuses fenêtres sont en bois avec contre-fenêtres en aluminium. Ces fenêtres ont atteint leur durée de vie utile. De plus, une fenêtre du sous-sol a été condamnée.

Prévoir le coût de remplacement des fenêtres pour éviter les infiltrations d'eau et la formation de condensation dommageable.

Exemple de seuil de fenêtre en très mauvais état à l'étage

Ancienne fenêtre en bois avec contre-fenêtre en aluminium

Fenêtre du sous-sol condamnée

Danger potentiel

Nous avons remarqué que les fenêtres ouvrantes dont l'appui est situé à moins de 900 mm du sol fini intérieur ne sont pas protégées par des garde-corps ou des "limitateurs" d'ouverture. Il est essentiel que les fenêtres ne s'ouvrent pas au point de laisser passer un objet sphérique de 4 po ou que des garde-corps soient installés pour éviter les chutes accidentelles. Protégez les ouvertures de ces fenêtres.

Fenêtre dont l'appui est trop bas : Limiter l'ouverture ou installer un garde-corps

Puits de fenêtres (margelles)

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Margelles en acier

Énoncés généraux

Lorsque le dégagement du seuil d'une fenêtre n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain, la proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base de la fenêtre en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de cette dernière. Il est alors recommandé de maintenir un dégagement d'au moins de 6 à 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puit de fenêtre (margelle) est essentielle

pour toute fenêtre localisée sous le niveau moyen du sol.

Constatations

Défaut à corriger

Les margelles devraient être nettoyées régulièrement. Les débris au fond de ces dernières retiennent l'humidité, accélèrent la détérioration des fenêtres et augmentent les risques d'infiltration d'eau puisque les margelles doivent être drainées jusqu'au drain français.

Nettoyer les margelles des feuilles mortes

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Béton

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps protégeant un espace localisés à plus de 2 pi. du sol et à moins de 6 pi. du sol devrait être de 900 mm (36") de hauteur.

Constatations

Réparation urgente

Le garde-corps avant du perron avant est très endommagé. Réparer le garde-corps car celui-ci supporte un support de la toiture de l'entrée.

Garde-corps à réparer rapidement car un poteau qui supporte la toiture se trouve à proximité de l'ouverture

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

Réparation urgente

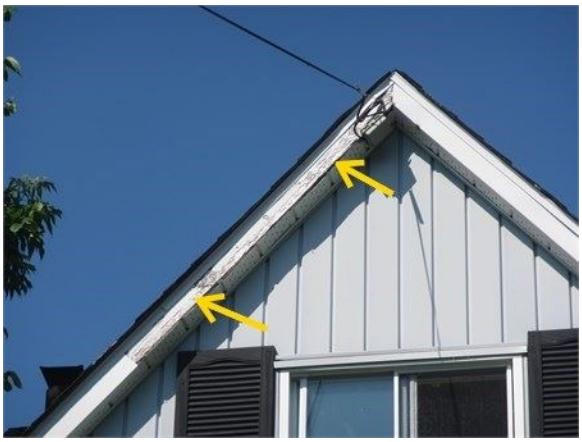
Les soffites du débord de toit droit ont été arrachés en même temps que la gouttière. Remplacer les soffites détachés pour éviter que des rongeurs et des oiseaux ne s'introduisent dans l'entretoit.

Soffites arrachés avec la gouttière

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il manquait une section de fascia d'aluminium du côté gauche du pignon avant.

Le bois dont la peinture s'écaille est exposé. Installer un fascia d'aluminium.



Section de fascia manquante à l'avant gauche

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

Nous avons remarqué que des arbres et des arbustes étaient trop près du bâtiment . Il est essentiel de procéder à l'élagage de manière à dégager les façades pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air. L'humidité retenue par la présence des arbres et des arbustes peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes des façades en contact avec les arbres et les arbustes.

Arbustes trop près à l'avant en guise d'exemple

Défaut à corriger

La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est inégale et fissurée. Le sol s'est affaissé légèrement sous le poids des voitures. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gels et de dégels.

Entrée d'asphalte endommagée à rénover

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de plantes grimpantes sur le bâtiment. Bien que ce soit très joli, cela est très néfaste pour le bâtiment. Les plantes, pour grimper, doivent s'accrocher aux murs extérieurs et ce faisant elles abîment les murs, les fenêtres, etc.. De plus, leur présence crée un climat humide contraire à l'effet recherché pour un mur extérieur. Il faudrait enlever les plantes grimpantes.

Plantes grimpantes à l'arrière

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.

Méthodes d'inspection

INSPECTION LIMITÉE : Nous avons inspecté la toiture à partir du sol seulement.

Revêtements de toit incliné

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bardeaux d'asphalte

Constatations

Information

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

Gouttières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gouttières en aluminium peintes

Méthodes d'inspection

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fils des saisons. Il est aussi important de s'assurer que l'eau en provenance du toit se déverse en surface sur le terrain loin des murs de fondation. Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. Afin d'éviter l'accumulation ou une saturation d'eau contre les murs de fondation nous vous recommandons de vous assurer que les exutoires des descentes pluviales déversent leurs eaux à plus de six pieds des murs de fondation.

Constatations

Défaut à corriger

La gouttière sur le débord de toit latéral droit était très déformée. Il est possible que la formation de glace durant l'hiver a provoqué la déformation de la gouttière. Vérifier la ventilation de l'entretoit du côté droit. Corriger tout manquement avant de remplacer la gouttière.

Gouttière déformé sur le côté droit

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les gouttières avaient besoin d'être nettoyées. Nettoyez les gouttières pour éviter la rétention d'eau qui peut causer des fuites et des débordements.

Gouttière qui déborde et plantes qui poussent : Nettoyer la gouttière

PLOMBERIE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE. L'inspection des composantes de plomberie a été limitée par l'absence d'eau courante dans les conduites d'eau. L'inspectrice ne possède pas l'autorité de remettre en marche le système sans autorisation.

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 bains ou des douches. 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 ménagers, de la toilette et ceux sous l'évier et le lavabo ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers 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 3/4 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

Avertissement

Le robinet d'arrêt est probablement d'origine. Prévoyez son remplacement à court terme. Nous vous recommandons la pose d'un robinet d'arrêt de marque Viega de type Propress, garantie à vie.

Vieux robinet d'arrêt d'eau à remplacer au sous-sol près du mur avant

Appareils et robinets

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de pommeau de douche. Installer un pommeau sur la conduite d'eau.

Absence de pommeau de douche

Inspection limitée

La baignoire et la cuve de lavage n'ont pas pu être inspectés adéquatement en raison de la présence d'objets entreposés. Prévoir leur remplacement par prudence en raison de l'âge et de l'état du bâtiment.

La baignoire

La cuve de lavage

Réparation urgente

La toilette est cassée. Prévoir son remplacement rapidement pour pouvoir utiliser une toilette dans la maison.

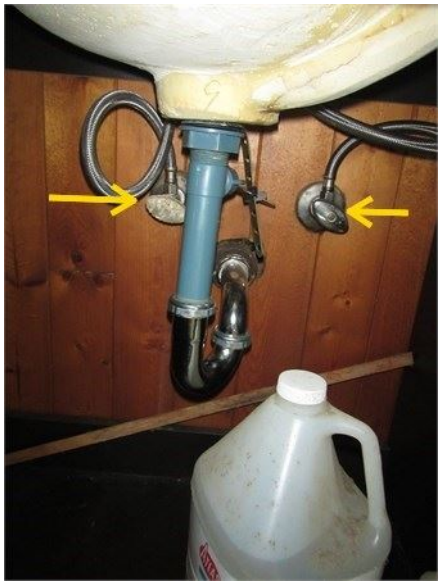
Conduits de distribution

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé d'anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Les anti-béliers sont obligatoires pour éviter les cognements des conduites qui pourraient causer des fuites le long des conduites de distribution d'eau (Article 2.6.1.9. du Code de plomberie du Québec). Faites installer des anti-béliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.



Absence d'anti-béliers sous un lavabo

Conduits d'évacuation et de ventilation

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Avertissement

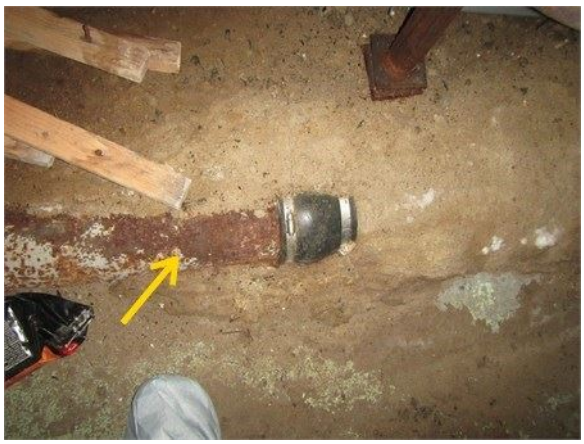
Notre inspection de la toiture nous a révélé que la colonne de ventilation primaire avait un diamètre insuffisant. Son diamètre actuel est d'environ 1 1/2 po. alors qu'il devrait être de 4 po. Si l'évacuation des eaux usées devient difficile il faudra penser à le changer. Nous vous suggérons tout de même de l'isoler dans l'entretoit pour éviter la formation de glace dans la conduite en hiver.

Diamètre restreint et conduite trop longue

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que des conduites d'évacuation des eaux étaient très rouillées. Une de ces conduites constitue le collecteur principal des égouts. Procéder à un examen à la caméra du collecteur des égouts pour déterminer s'il doit être remplacé. Comme une partie de la conduite se trouve sous la dalle de béton, il faudra casser la dalle pour le remplacer.

Conduite rouillée au plafond du sous-sol à surveiller



Collecteur très rouillé partiellement sous la dalle du sous-sol à inspecter à la caméra

Défaut à corriger

Le tuyau d'évacuation des eaux usées de la machine à laver se déverse directement dans la cuve de lavage. Nous vous suggérons d'installer un raccord indirect muni d'un siphon qui sera raccordé de façon indépentante au collecteur principal ou à une colonne de chute tout en prenant soin qu'il soit protégé par un clapet anti-refoulement dans les règles de l'art des installations de plomberie.

L'évacuation de la machine à laver dans la cuve de lavage

Drains de plancher

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Drain de type avaloir de sol avec réserve d'eau (siphon)

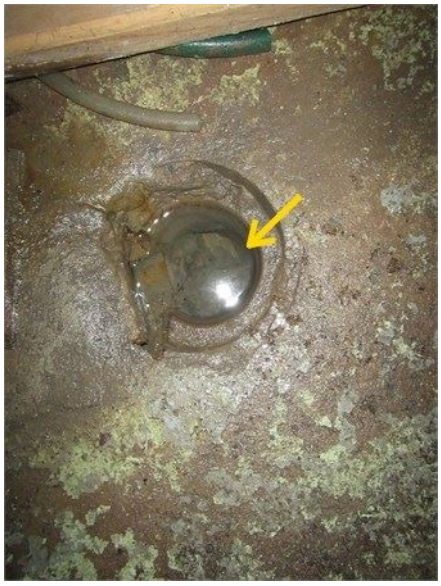
Énoncés généraux

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher pour éviter d'éventuels refoulements d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans le garde-d'eau du drain de plancher du sous-sol pour éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.

Constatations

Défaut à corriger

Le drain de plancher semble bloqué par des objets. Dégager le drain et installer une grille sur le drain.



Le drain à nettoyer et grille à installer

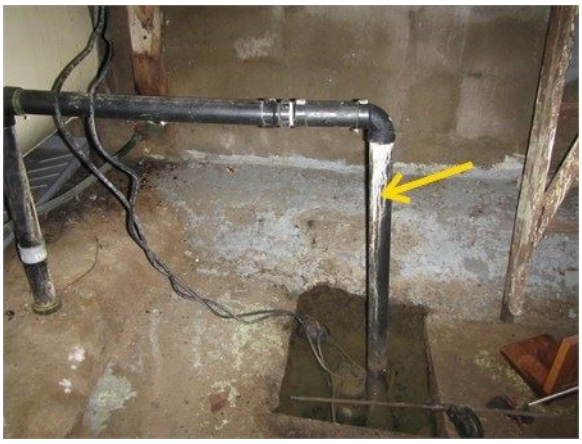
Dispositifs antirefoulement

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de clapets

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de clapets antiretour pour protéger les appareils de plomberie du sous-sol des refoulements d'égout. Installer des clapets (sur le drain de plancher, la machine à laver et la conduite d'évacuation de la pompe du puisard.



Absence de clapet sur la conduite d'évacuation de la pompe du puisard

Puisards et fosses de retenue

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Ouverture dans la dalle de béton

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de couvercle sur le puisard installé au sous-sol. Installez un couvercle approprié en matière plastique pour assurer l'étanchéité du puisard et éviter la migration de l'humidité du puisard vers le sous-sol et la maison.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de puisard comme tel. La dalle de béton a été ouverte et une pompe a été installée pour collecteur les eaux qui se trouvent sous la dalle. De manière évidente, cela est insuffisant. Suivre les recommandations dans la section "Structure : Fondation" pour imperméabiliser les murs de fondation et installer un drain français. Le drain français sera connecté à un puisard étanche à installer. Faire appel à un plombier compétent pour installer le drain français, le branchement et le puisard avec pompe de relevage.

Système de production d'eau chaude

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Chauffe-eau électrique de 40 gallons

Méthodes d'inspection

En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cales de bois de manière à ce que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe-eau (économie d'énergie et cela réduit la condensation et la rouille à la base du chauffe-eau). Les fabricants recommandent également de drainer le chauffe-eau une fois l'an afin d'éliminer les dépôts de sa base. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un minimum de 140 F (contre la maladie du légionnaire) toutefois sans excès pour éviter les brûlures.

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2020.

ÉLECTRICITÉ

Limitations

INSPECTION LIMITÉE lors de notre visite, il n'y avait pas d'électricité, ce qui a considérablement limité le travail de l'inspectrice.

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 arrière et un branchement à l'avant

Constatations

Défaut à corriger

Lors de notre visite, nous avons remarqué que la connexion de la mise à la terre sur l'entrée d'eau était très corrodée. Cette connexion doit être propre et bien fixée. Nettoyer ou remplacer la bride de connexion selon le cas.

Corrosion sur la mise à la terre

Interrupteur principal

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A 100 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.

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Avertissement

Le dégagement devant le panneau de distribution électrique est insuffisant. Il est recommandé de laisser un dégagement d'au moins 39 pouces devant celle-ci afin de s'assurer d'une accessibilité adéquate en tout temps. Assurez le dégagement nécessaire en autant que faire se peut en déplaçant la sécheuse.

Le panneau de distribution électrique sur le mur arrière, derrière la sécheuse

Câbles des circuits de dérivation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage en cuivre

Méthodes d'inspection

Il est impossible lors d'une inspection visuelle d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur, congélateur, climatiseur, lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).

Constatations

Danger potentiel

Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate dans le sous-sol et dans l'entretoit. Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter toute confusion avec les câbles actifs,

enlevez les câbles abandonnés ou insérez les extrémités dans des boîtes de jonction bien fermées.

Câble abandonné dans le sous-sol

Câble abandonné dans l'entretoit

Interrupteurs et prises de courant

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

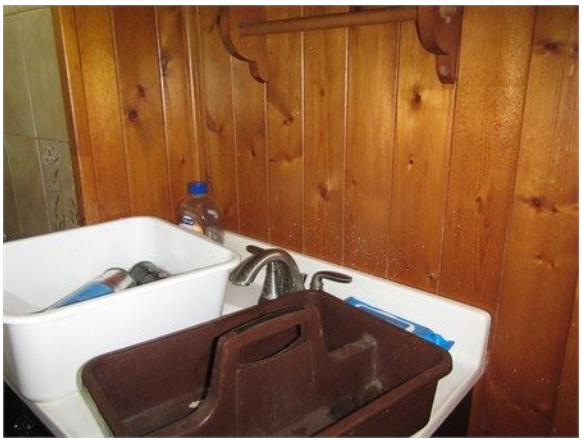
Méthodes d'inspection

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

Avertissement

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bains. Les normes d'aujourd'hui indiquent qu'une prise de courant doit se trouver à moins de 1 mètre du lavabo. Au besoin, faites installer une prise de courant avec DDFT intégré pour protéger les occupants contre les électrocutions.



Absence de prise près du lavabo dans la salle de bains

Avertissement

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine. Afin d'éviter l'emploi de plusieurs rallonges et de fiches électriques multiples qui pourrait présenter des risques d'incendie ou d'accident, nous vous conseillons, si possible, de revoir la répartition des branchements et d'installer, au besoin une prise supplémentaire (4 plutôt que 2 actuellement).

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système de chauffage central. Une inspection des composantes internes ne peut être effectuée que par un technicien muni d'instruments appropriés. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Générateur de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Fournaise à air chaud au mazout

Méthodes d'inspection

L'échangeur de chaleur, de même que la chambre de combustion, sont les composantes les plus importantes d'un système de chauffage central. Ces composantes sont localisées à l'intérieur de l'appareil et ne sont pas observées lors d'une inspection visuelle car elles nécessitent l'utilisation d'instruments et de méthodes exhaustives. Il en est de même pour le brûleur qui est pratiquement impossible à inspecter à cause de sa conception. Seul un spécialiste peut effectuer un examen valable de ces composantes.

Constatations

Avertissement

La fournaise au mazout se trouve au sous-sol. Voir auprès d'un spécialiste en chauffage la durée de vie résiduelle de l'appareil pour planifier son remplacement.

La fournaise au mazout au sous-sol

Contrôle de température

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Thermostat régulier

Constatations

Information

Afin d'améliorer le confort des occupants, nous recommandons le remplacement du thermostat. Un thermostat électronique a un rendement supérieur et peut réduire de façon significative les frais associés au chauffage.

Le thermonstat au rez-de-chaussée

Système de distribution de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Conduits d'air chaud

Méthodes d'inspection

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspectrice lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas. L'inspectrice ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones. Ces valves font fréquemment défaut après un certain temps. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.

Constatations

Avertissement

Les conduits de distribution d'air peuvent contenir des poussières et des contaminants allergènes. Ces saletés et poussières peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste. Notez qu'il est préférable de ne pas habiter les lieux dans les jours qui suivent de manière à éviter de respirer tout ce qui aura été 'secoué' par le nettoyage des conduits. Notez que vous pouvez aussi faire nettoyer les conduits par des spécialistes en décontamination pour un travail scellé plus sécuritaire sur le plan de la salubrité.

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Conduit de fumée en acier galvanisé

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le conduit de fumée était rouillé avant son entrée dans la cheminée. De plus, il n'y a pas de tôle protectrice autour du conduit de fumée sur la cheminée. Faire voir l'installation par un spécialiste pour assurer la conformité et la sécurité de l'installation.

Rouille sur le conduit de fumée et absence de tôle protectrice tout autour

Cheminée

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Cheminée en maçonnerie et en boisseaux d'argile

Méthodes d'inspection

Notre inspection des cheminées est visuelle et limitée. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est exclu de la norme de pratique des professionnels de l'inspection. L'examen de la cheminée, à partir du cendrier ou du sommet, ne permet pas une vue détaillée des surfaces intérieures de la cheminée. Seul un examen de la cheminée, avec une caméra montée sur câble, permet ce genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection préachat.

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que le couronnement de la cheminée de maçonnerie était constitué d'une simple couche de mortier. Pour assurer une étanchéité adéquate et la durabilité de la maçonnerie de la cheminée, la pose d'un couronnement de pierre ou de béton qui excèderait la cheminée en son pourtour et constitué d'un larmier sur la sous-face permettrait de mieux protéger le dessus et les parois de la cheminée des intempéries.

Absence de réel couronnement sur la cheminée / Absence de chapeau sur un des deux boisseaux d'argile

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la maçonnerie de la cheminée avait besoin de travaux pour la préserver. Prévoir des travaux de maçonnerie sur la cheminée.

Travaux de maçonnerie à réaliser sur la cheminée en pierres

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'un des deux boisseaux d'argile sur la cheminée était sans chapeau. Il peut s'agir du foyer au bois comme il peut s'agir du système de chauffage. Installer un chapeau pour préserver le conduit de fumée des infiltrations d'eau.

Réservoir d'entreposage du combustible

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Réservoir intérieur en acier

Constatations

Expertise recommandée

Lors de l'inspection de la dalle de béton du sous-sol, nous avons constaté la présence d'une conduite de mazout abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol. Cette conduite desservait un ancien système de

chauffage au mazout qui a été abandonné. Les conduites de cuivre s'oxydent avec le temps et la conduite actuelle pourrait avoir percé par le passé et une fuite pourrait avoir contaminé le sol sous la dalle.

Nous vous recommandons de consulter un expert en décontamination de sol pour déterminer s'il est pertinent de procéder à un test de sol. Suivre les recommandations de l'expert.

Notez que le coût d'une décontamination peut s'avérer très onéreux.

Conduite abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol à expertiser

Information

Le réservoir de mazout installé au sous-sol est assez récent. Il a été fabriqué en 2020.

Le réservoir de mazout au sous-sol

CHAUFFAGE D'APPOINT

Méthodes d'inspection

Notre vérification du système ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de l'installation. Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel.

Appareil de production de chaleur

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Expertise recommandée

Un foyer au bois se trouve dans le séjour. Faites vérifier l'appareil et l'ensemble de ses composantes y compris les distances limitatives, la protection ignifuge, le tuyau de fumée, etc. par un spécialiste pour en assurer la conformité pour vos assurances et pour votre sécurité avant de vous en servir

Le foyer dans le séjour

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

Notre examen des composantes intérieures est visuel et notre évaluation se fait en comparant des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels 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. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtres ne sont pas des éléments inclus à l'inspection. 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

Constatations

Danger potentiel

Lors de l'inspection, 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. Prévoir 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 à moins de moins de procéder à un test d'amiante sur une tuile.

Tuiles à vérifier

Avertissement

Nous avons remarqué la présence abondante de moquette comme revêtement de plancher dans la maison.

Ces moquettes sont âgées. Prévoir leur remplacement pour assurer la salubrité dans le bâtiment.

Exemple de moquette dans une chambre qu'il serait préférable de remplacer

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des carreaux de céramique étaient soit fissurés, soit endommagés tant devant le foyer que dans la salle de bains. Prévoir une réfection.

Carreaux de céramique fissurés devant le foyer

Carreau endommagé à l'entrée de la salle de bains

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gyplap, gypse, tuiles acoustiques, etc.

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

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs aient causé la formation de moisissures sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection. Au besoin, procédez à un test de qualité de l'air et suivez les recommandations de l'expert.

Danger potentiel

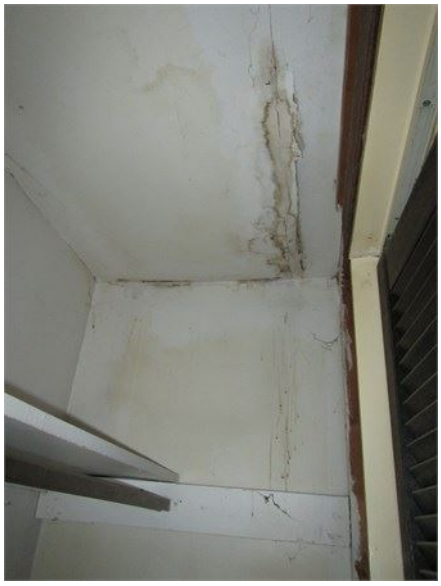
Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures de plafonds étaient couvertes de tuiles acoustiques. Les tuiles acoustiques peuvent contenir de l'amiante. L'amiante présente dans les matériaux intérieurs est néfaste pour la santé. Vous pouvez procéder à un échantillonnage et faire expertiser le stuc pour savoir s'il contient de l'amiante et si oui, déterminer des mesures à prendre pour l'enlever selon le protocole d'enlèvement de l'amiante. Prévoyez le coût de ces travaux.

Procédez à cette expertise AVANT DE CONCLURE LA TRANSACTION ENTRE LES PARTIES.

Tuiles de plafond à expertiser

Réparation urgente

Nous avons remarqué des traces d'infiltrations d'eau dans une chambre de l'étage et son placard. Il est probable que l'absence d'aérateur sur le toit soit en cause. Installer sans tarder un aérateur sur l'ouverture sur le toit avant de réparer les plafonds pour maîtriser les infiltrations d'eau et les dommages associés.



Traces d'infiltration d'eau dans le placard de la chambre de l'étage

Traces d'infiltrations d'eau au plafond de la chambre de l'étage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le plafond du portique d'entrée et des murs avaient été ouverts. Il est probable que des infiltrations d'eau anciennes soient en cause. Isoler à nouveau le plafond qui délimite l'entretoit et refaire le fini des murs et du plafond, tirer les joints et repeindre pour un fini impeccable.

Exemple de murs et plafond ouverts dans le portique d'entrée

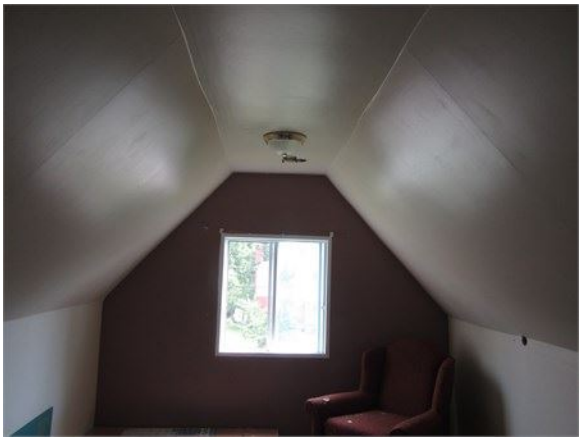
Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une finition était manquant sur les murs de l'escalier du sous-sol. Compléter les travaux pour un fini impeccable.

Travaux de finition manquants dans l'escalier du sous-sol

Avertissement

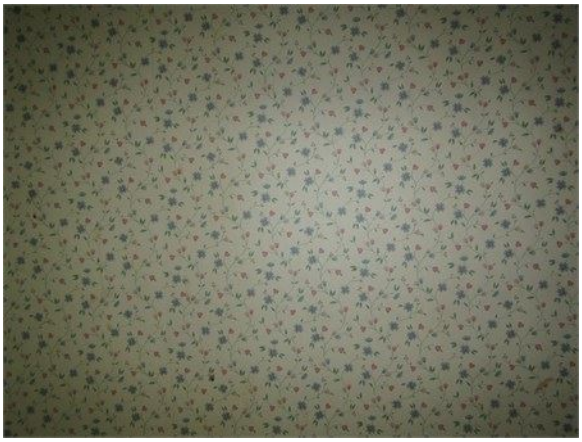
Nous avons remarqué que les murs et les plafonds de l'étage étaient irréguliers. Cela peut être dû à des travaux réalisés par des amateurs ou encore en raison de la formation de condensation dans l'entretoit au-dessus et en vis-à-vis des pentes du toit. Prévoir une réfection au besoin.



Fini des murs et du plafond d'une chambre inégal à l'étage

Inspection limitée

La présence de papier peint dans certainespièces a limité notre inspection des surfaces. Des fissures, gauchissements, etc. peuvent exister derrière le papier peint.



Exemple de papier peint sur un mur intérieur

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures étaient couvertes d'un stuc décoratif. Les stucs anciens peuvent contenir de l'amiante. L'amiante présente dans les matériaux intérieurs sont néfastes pour la santé. Vous pouvez procéder à un échantillonnage et faire expertiser le stuc pour savoir s'il contient de l'amiante et si oui, déterminer des mesures à prendre pour l'enlever. Prévoyez le coût de ces travaux.

Exemple de stuc sur un plafond à expertiser

Escalier et garde-corps

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escalier de bois recouvert de tapis et escalier peint

Méthodes d'inspection

Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue du haut au bas de chaque volée d'escalier. La conformité des ESCALIERS D'ISSUES dans un immeuble à logements multiples dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, informez-vous auprès de la municipalité de la réglementation en vigueur.

Constatations

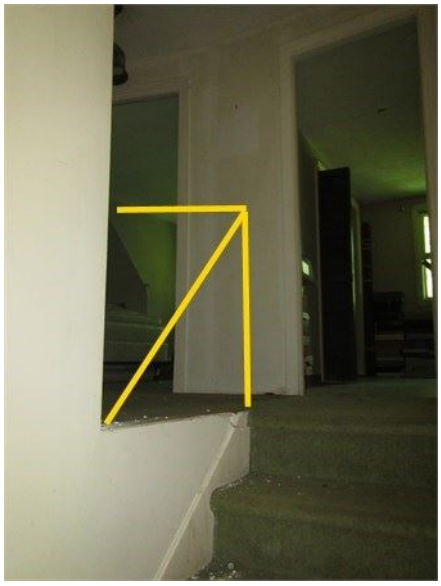
Danger potentiel

Nous avons noté que lamain courante dans l'escalier du sous-sol était mal fixée. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. La main courante se fixe au mur au moyen de consoles avec au moins deux vis pénétrant au minimum de 1 1/4po. dans l'ossature murale. Les consoles doivent être espacées d'au plus 4 pi. et la première doit se situer à au plus 1 pi. des extrémités de la main courante. Cette dernière doit se trouver à entre 32 et 38 po. au-dessus du nez des marches, à 2 po.du mur au moins et être construite de manière que rien ne vienne en interrompre la continuité du haut au bas de chaque volée d'escalier. Installer la main courante dans l'escalier.

Installer la main courante dans l'escalier du sous-sol

Danger potentiel

Nous avons constaté qu'il n'y avait pas de garde-corps sécuritaire sur le palier au haut de l'escalier de l'étage. Cela présente un important risque de chute. Limiter l'accès à la zone de risque. Nous vous recommandons de faire installer un garde-corps sur le palier supérieur.



Installer un garde-corps au haut de l'escalier de l'étage

Armoires et comptoirs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires en bois et comptoir en carreaux de céramique

Constatations

Défaut à corriger

La cuisine est ancienne et peu fonctionnelle. Une réfection serait bienvenue.

Cuisine peu fonctionnelle

Portes intérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes à âme vide

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

Réparation urgente

Nous avons remarqué que la porte de la pièce du sous-sol était couverte de taches qui font penser à des moisissures. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Tenter de nettoyer la porte en vous protégeant adéquatement. Au besoin remplacer la porte pour assurer la salubrité.

Moisissures probables sur la porte de la pièce avant gauche du sous-sol

Autre

Constatations

Danger potentiel

Le sous-sol est très humide en raison des infiltrations d'eau par les murs de fondation et possiblement par la dalle de béton. Beaucoup d'objets y sont entreposés ce qui cause une certaine insalubrité. Consulter des spécialistes (chimistes conseils) pour déterminer des mesures à prendre pour décontaminer le sous-sol.

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Isolant en vrac (laine minérale)

Méthodes d'inspection

La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'il est recouvert de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure.

Constatations

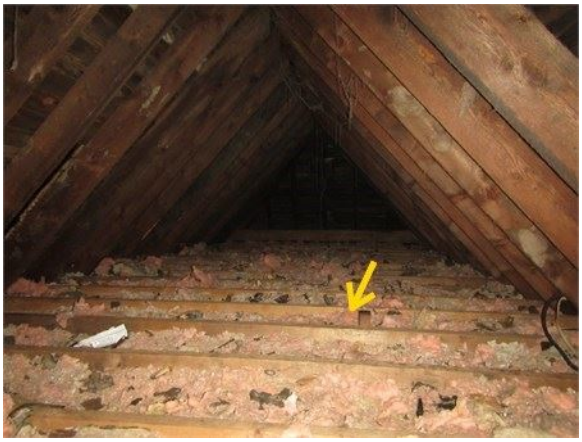
Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie de l'isolation de l'entretoit était souillée par les infiltrations d'eau par l'aérateur ouvert (voir la rubrique suivante concernant la ventilation). Remplacer l'isolant souillé.

Isolant souillé sous l'aérateur manquant

Défaut à corriger

La résistance thermique du plafond nous est apparue faible par rapport aux standards et aux coûts actuels de l'énergie. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une couche d'isolant en vrac supplémentaire en prenant soin de ne pas obstruer la ventilation par les soffites. Une épaisseur de 14 pouces d'isolant (R 41) correspond aux exigences actuelles. Vous pouvez également en ajouter davantage pour une excellente isolation de l'entretoit.



Isolation faible de l'entretoit

Ventilation de la toiture

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Entrée d'air par une partie des avant-toits et sortie d'air par aérateurs

Énoncés généraux

S'il y a accumulation de glace au bas des pentes du toit en hiver, l'eau retenue derrière la digue de glace est un risque potentiel d'infiltration d'eau au travers des bardeaux d'asphalte du toit. Nous vous recommandons de dégager la glace. Il est possible qu'une ventilation insuffisante (comme le blocage des soffites par la présence d'isolant collé au platelage du toit) soit la cause de la formation de glace au bas des pentes du toit.

La ventilation de l'entretoit est nécessaire afin d'enrayer les problèmes de condensation, de pourriture, de moisissure et de détérioration prématurée de cette partie du bâtiment. Une bonne ventilation de l'entretoit augmente aussi la longévité du revêtement de la toiture car la surchauffe fait vieillir prématurément le revêtement.

Constatations

STOP *Réparation urgente*

Un aérateur est ouvert et cause des infiltrations d'eau dans l'entretoit et à l'étage. Installer un aérateur sans délai pour limiter les dommages causés par les infiltrations d'eau.

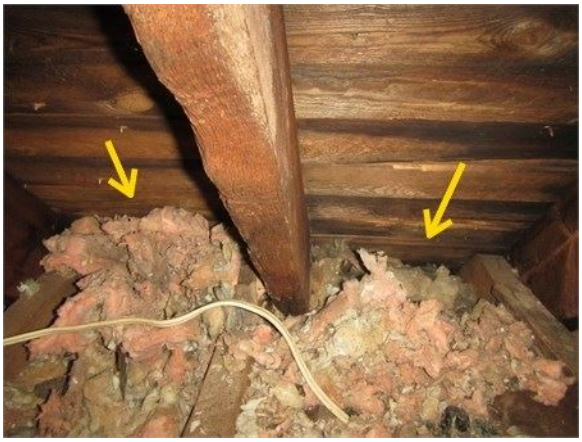
Aérateur de toit manquant

Aérateur de toit manquant

Exemple d'un aérateur sur le toit, ici la pente arrière

Défaut à corriger

La circulation d'air dans l'entretoit pourrait être améliorée. Les prises d'air sont insuffisantes car les soffites ne sont que partiellement dégagés. De fait, de l'isolant collé sur le platelage du toit limite la ventilation. Pour favoriser la circulation de l'air qui pénètre par les soffites, nous recommandons d'installer des déflecteurs et de vérifier sous les soffites ventilés. Il est possible que du bois ou du contreplaqué bloque la ventilation.



Exemple de soffites bloqués par l'isolant au bas d'une pente

Isolation des fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Absence d'isolant et isolant rigide en polystyrène expansé

Méthodes d'inspection

L'inspection de l'isolation du sous-sol se limite aux parties facilement accessibles, sans déplacement d'articles personnels ou de meubles qui empêchent l'accès ou nuisent à la visibilité. Si le mur est recouvert ou si l'espace est trop restreint pour y circuler, il est alors impossible d'y d'accéder. L'inspection est donc limitée aux sections visibles et accessibles au moment de notre inspection.

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas tous isolés. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Nous vous suggérons, APRÈS VOUS ÊTRE ASSURE DE LA CAPACITE PORTANTE DES MURS DE FONDATION ET DE LEUR BON ETAT, en combinaison avec la pose d'un drain français, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant rigide (R-17). Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattis métallique cloué à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) sous les derniers rangs de blocs de béton et sur le complexe d'isolant pour assurer l'étanchéité des murs en cet endroit. Sous le niveau du sol, remblayez avec un remblai granulaire rapporté autour de l'isolant pour éviter toute dégradation imputable au soulèvement dû au gel.

Notez qu'il est toujours préférable d'isoler les murs de blocs de béton ancien par l'extérieur pour éviter leur dégradation causée par une isolation intérieure qui aurait pour effet de laisser les murs de fondation exposés aux conditions rigoureuses de notre climat.

Finalement, une solution moins coûteuse mais aussi moins efficace consiste à isoler, mais légèrement, de l'intérieur, de manière à ce que la chaleur du bâtiment puisse se transmettre aux murs de fondation.

Danger potentiel

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué la présence d'un isolant de polystyrène expansé (isolant rigide blanc) non recouvert dans une partie du sous-sol non fini. Cet isolant a une faible capacité pare-vapeur. Si les conditions d'humidité sont élevées au sous-sol, cette humidité peut condenser et provoquer la formation de moisissures à la surface du béton et à l'intérieur de l'isolant. Les spores dégagées par les moisissures peuvent être dommageables pour la santé des occupants et provoquer des réactions allergènes. Si les occupants sont sensibles à la moisissure, ont des antécédents de problèmes de santé liés à la qualité de l'air ou encore si des enfants occuperont les lieux, nous vous recommandons de procéder à des tests de qualité de l'air et de moisissures et ce, avant d'emménager. Il en va de la santé des occupants.

Isolant de polystyrène expansé dans une partie du sous-sol

Ventilateurs de plafond

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucun ventilateur d'extraction dans la salle de bains

Énoncés généraux

Un ventilateur de salle de bains est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs. Il est de bon usage de posséder un ventilateur d'extraction avec sortie extérieure dans une salle de bains ou une salle de douches.

Constatations

Défaut à corriger

Nous vous suggérons la pose de ventilateurs d'extraction dans la salle de bains.

Hotte de cuisinière

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucune hotte de cuisinière

Énoncés généraux

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur est indispensable au maintien d'une bonne qualité d'air dans la résidence. Si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant la combustion.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté l'absence d'une hotte de cuisinière dans la cuisine. La hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

Installer une hotte au-dessus de l'emplacement de la cuisinière

Sortie de sécheuse

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Conduit rigide en acier galvanisé et section en PVC

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'un mécanisme pour orienter l'air vicié de la sécheuse vers le sous-sol. Il n'est pas souhaitable d'installer ce type de mécanisme car il provoque la présence d'air vicié et humide vers le sous-sol. Enlever ce mécanisme.

Enlever ce mécanisme sur le conduit d'extraction de la sécheuse

Défaut à corriger

Nous avons noté que le registre d'évacuation de la sécheuse était installée trop bas sur le mur extérieur. Une sortie doit à être installée à au moins 45 cm (18 po.) du sol ou à une hauteur où la sortie d'air ne risque pas d'être gênée par la neige.

Registre d'évacuation bas sur le mur extérieur

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

Le cabanon situé sur la propriété n'a pas été inspecté et ne fait pas partie de notre mandat.

Cabanon à l'arrière de la propriété

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 une expertise structurale ;

2/ Procéder à un test d'amiante sur divers matériaux avant de procéder à une réfection ou une démolition ;

3/ Procéder à un test environnemental en raison de la conduite de mazout abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol ;

4/ Prévoir les coûts de divers travaux : Travaux sur les fondations selon les recommandations de l'ingénieur en structure. Travaux d'imperméabilisation et pose d'un drain français si les fondations sont conservées et réparées. Décontamination du sous-sol. Isolation des murs de fondation. Remplacement des portes et fenêtres. Réparation des fissures dans le stuc extérieur. Réfection de l'entrée d'asphalte. Isolation de l'entretoit. Réfection de la salle de bains et de la cuisine. Remplacement de la valve d'entrée d'eau principale. Pose de clapets antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout. Installation d'une hotte de cuisinière et d'un ventilateur dans la salle de bains, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faire corriger les anomalies électriques. S'assurer que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installation d'un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du système de chauffage et du foyer. Corriger les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtriser la présence probable de moisissures dans le sous-sol en procédant à une décontamination.

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 : Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau des fissures dans les murs extérieurs et les murs de fondation. Imperméabiliser les murs de fondation et installer un drain français. Remplacer les joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. 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 Procéder à l'entretien de la couverture. Installer des clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol. Remplacer la toilette qui est cassée, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

144, Ave. Broadway

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