

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
55, Ave. Hillside
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2145-2025-07-02



CLIENT

Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
63, rue de la Pointe-Langlois
Laval, (Québec)

Louise Coutu, architecte

1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 2 juillet 2025
Imprimé le : 29 septembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	13
TOITURE	23
PLOMBERIE.....	26
ÉLECTRICITÉ.....	33
CHAUFFAGE	38
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	39
INTÉRIEUR.....	41
ISOLATION ET VENTILATION	48
CONCLUSION	51
CERTIFICAT	52

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE : 2 juillet 2025, 11:30 DURÉE : 1:00
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 23°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 55, Ave. Hillside, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Maison individuelle

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison unifamiliale de type plain-pied (bungalow) munie d'un garage sur la droite. Les revêtements extérieurs sont en bardages de bois et d'aluminium. 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.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de certaines déficiences 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.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
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 et de blocs de béton pour le garage

Limitations

Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas 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'empatement 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.

Énoncés généraux

Les fissures présentes dans les murs de fondations ou dans la dalle de béton du sous-sol sont des portes ouvertes à d'éventuels problèmes d'infiltration d'eau.

Il est toujours plus prudent de procéder à leur réparation dans les meilleurs délais possibles. En effet, lorsque le drain de fondation (si existant) ne suffit plus à intercepter et à évacuer les eaux souterraines présentes à proximité des fondations, l'eau s'accumule dans le sol et exerce une pression sur les fondations et sous la dalle du sous-sol. Selon la quantité d'eau présente et la pression exercée, il peut y avoir infiltration d'eau dans le sous-sol par tous les orifices et les fissures présentes. Cette situation survient particulièrement lors de fortes pluies ou au printemps, à la fonte des neiges, lorsque le sol est saturé d'eau. Notez qu'un béton qui subit des infiltrations se détériore plus rapidement.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation.

1/ Une première fissure avec déplacement se trouve sur le mur avant du garage, à gauche de la porte.

2/ Une deuxième fissure se situe sur le mur latéral droit du garage.

- 3/ Une fissure a été observée sur le mur arrière de la maison.
- 4/ Une fissure se situe au coin supérieur avant de la fenêtre la plus arrière du mur latéral gauche.
- 5/ Une fissure se situe au-dessus de la fenêtre la plus avant du mur latéral gauche.

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 polyuréthane, 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 avec déplacement sur le mur avant du garage, côté gauche



Fissures sur le mur latéral droit du garage



Fissure sur le mur arrière



Fissure mineure au coin supérieur avant de la fenêtre la plus arrière du mur latéral gauche



Fissure mineure au-dessus de la fenêtre la plus avant du mur latéral gauche



Inspection limitée

Notre inspection de la structure de l'extension arrière a été limitée en raison de l'absence d'accès sous le rez-de-chaussée. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur cette structure.



Fondations non visibles sous l'extension arrière

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 points 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



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'efflorescence et d'humidité sur la dalle de béton. La peinture s'écaille

largement sur la dalle. 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 parfois à des infiltrations d'eau. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'imperméabilisant appliqué du côté extérieur des murs de fondation, à 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.) ou encore à un niveau de nappe phréatique élevé, qui a pour conséquence de saturer d'eau le dessous 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. Suivre les recommandations concernant l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français.



Peinture qui s'écaille et taches d'eau séchée et d'efflorescence indiquant la présence d'humidité

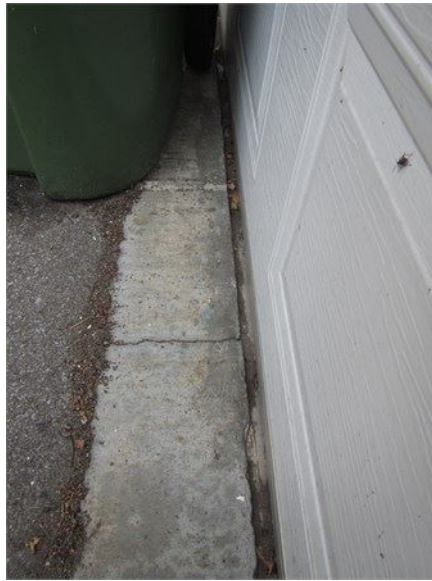


Peinture qui écaille sur la dalle du sous-sol et efflorescence



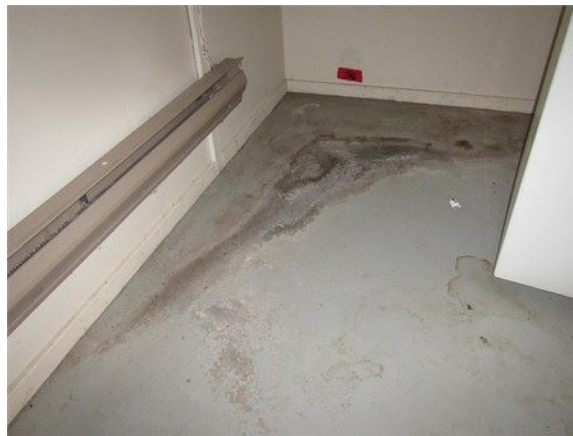
Inspection limitée

Nous n'avons pas visité le garage. Nous ne pouvons pas nous prononcer sur l'état de la dalle dans le garage. Cependant, nous avons remarqué que la dalle, à l'extérieur de la porte du garage, était fissurée. Réparer la fissure pour éviter davantage de dommages en raison des infiltrations d'eau.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la dalle de béton du sous-sol possédait des pentes négatives. Cette situation fait en sorte qu'en situation de dégât des eaux ou d'une inondation, l'eau stagnante risque de causer un problème de salubrité. Créer des rigoles vers le drain de plancher pour évacuer les eaux de surface.



Pente négative de la dalle de béton vers un coin de murs / Noter les taches d'humidité et cernes d'eau qui pourraient être liés à des infiltrations d'eau

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.

En raison des revêtements de finition présents au sous-sol et au rez-de-chaussée, la structure du plancher n'a pas pu être visualisée dans son ensemble. Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-

ci. Des défauts, non relatés dans le présent rapport peuvent exister derrière les revêtements de finition.

Constatations



Défaut à corriger

Le chauffe-eau au sous-sol est installé sur un socle en contreplaqué. Le contreplaqué est souillé dans la partie arrière. Nettoyer et au besoin remplacer le contreplaqué pour assurer la salubrité.



Contreplaqué souillé derrière le chauffe-eau

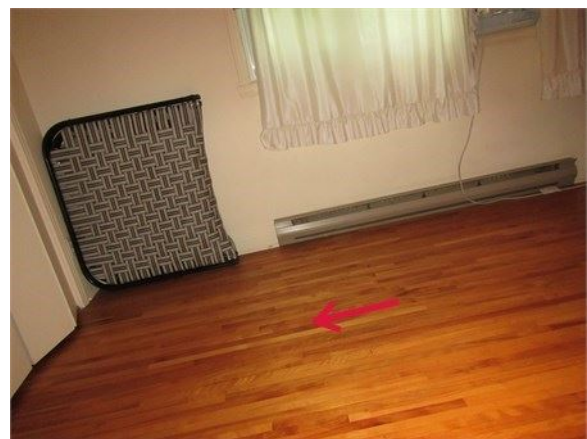


Avertissement

Nous avons noté que certains planchers ne sont pas au niveau. Cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés et sont le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. Le problème peut être corrigé en soufflant les planchers mais il faut, auparavant, s'assurer que les planchers soient stabilisés et que la structure ait été examinée par un ingénieur.



Le plancher de la salle à manger penche vers la gauche



Le plancher de la chambre avant penche vers la droite

Murs porteurs

V P/V N/V N/A Murs porteurs probablement en bois (non visibles)

Limitations

Aucun mur porteur visible au jour de l'inspection. Le sous-sol est aménagé autour de l'escalier et la structure du ou des murs porteurs était non accessible.

Constatations



Information

Aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection. Il n'y avait pas de fissures ou de gauchissement dans les finis intérieurs.

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A Poutre et poteaux en 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



Inspection limitée

Une partie de la poutre et des poteaux n'est pas visible. Elle se trouve sous un revêtement de finition. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sous les matériaux de finition.



Structures de toit

V P/V N/V N/A Structure non visible

Constatations



Inspection limitée

Notre inspection de la structure du toit a été limitée à notre observation du toit à l'extérieur. La trappe d'accès à l'entretoit est située dans l'escalier du sous-sol, ce qui a limité notre inspection.



La trappe d'accès à l'entretoit au plafond de l'escalier du sous-sol

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 de bois peint et d'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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le dessous des bardages avait été fermé par une fourrure de bois. Il est essentiel pour la ventilation des bardages que le dessous soit ouvert. De plus, si des infiltrations d'eau surviennent plus haut, l'eau risque de demeurer emprisonnée et de causer des dommages. Nous vous recommandons de percer généreusement des trous à intervalles réguliers sous les bardages, si vous n'arrivez pas à enlever la fourrure, pour les raisons ci-haut mentionnées.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'escalier avant et le perron s'appuient sur le revêtement d'aluminium du mur avant. Cette situation est à haut risque d'infiltrations d'eau qui pourraient faire pourrir le bois de structure. Installer une membrane et un solin métallique entre le mur et les marches et le perron. La membrane et le solin doivent remonter de 2 po vers le haut et couvrir ensuite les marches et le palier du perron avant de manière à réaliser l'étanchéité.



Assurer l'étanchéité et le perron, les marches et le revêtement mural en aluminium

Solins et scellements

V P/V N/V N/A Scellant rigide et scellant souple

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

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de bois et d'aluminium. 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.



Installer des solins au-dessus des fenêtres dans le revêtement d'aluminium



Installer des solins au-dessus des fenêtres

Portes extérieures

V P/V N/V N/A Portes d'origine 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

Les portes extérieures du bâtiment sont âgées et peuvent causer des infiltrations d'eau. Prévoir leur remplacement à court terme.



Porte d'entrée avant ancienne



Porte de service arrière du garage à remplacer / Prendre le soin de dégager le seuil de la porte



Vieille porte très énergivore dans l'extension arrière

Fenêtres et verrières

V P/V N/V N/A Fenêtres en bois et en aluminium

Méthodes d'inspection

Les conditions climatiques et/ou un accès limité peuvent être un empêchement à la manipulation des portes et des fenêtres permanentes. L'inspectrice n'est pas tenue d'inspecter la présence ou l'état des moustiquaires, des portes et des fenêtres non permanentes. Il n'est pas toujours possible pour l'inspectrice d'opérer chaque fenêtre. Notre appréciation de la fenestration peut être faite par échantillonnage.

Énoncés généraux

Afin d'éviter la formation de condensation sur le vitrage (côté intérieur) des fenêtres, il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores et/ou rideaux ouverts le jour pour permettre à l'air chaud venant des unités de chauffage de circuler sur toute la surface des vitrages. Utilisez également à bon escient le ventilateur de la salle de bains (à installer) et la hotte de cuisinière.

Constatations



Défaut à corriger

De très vieilles fenêtres en bois avec contre-fenêtres en bois sont toujours présentes. De plus, les fenêtres en aluminium sont également âgées. Prévoir le remplacement des fenêtres en prévoyant en priorité le remplacement des fenêtres en bois.



Exemple de vieille fenêtre en bois



Exemple d'une fenêtre en aluminium



Avertissement

Nous avons remarqué la présence d'unités de climatisation installées dans des fenêtres. Ces installations ne sont jamais parfaitement étanches. Il est possible que des infiltrations d'eau dans les murs sous les unités de climatisation aient cours sans que des dommages ne soient visibles à l'inspection. Soyez vigilants et dans la mesure du possible, installez plutôt des unités murales dont l'étanchéité est plus facile à réaliser.



Unité de climatisation dans la fenêtre de la chambre avant



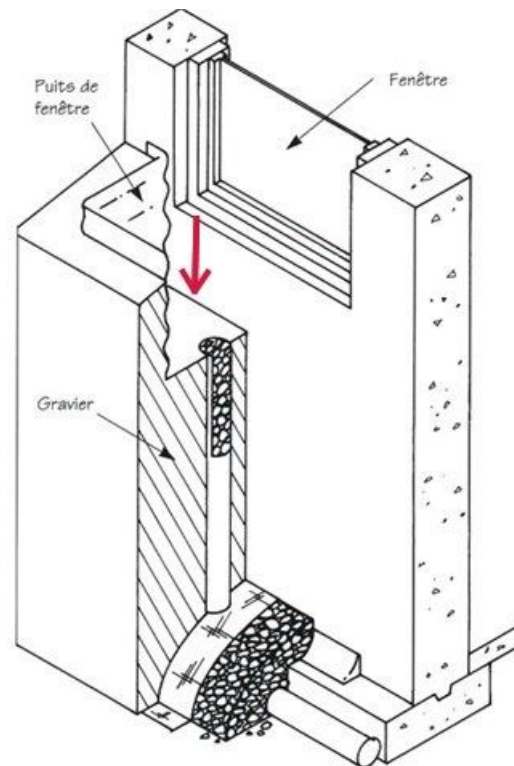
Unité de climatisation dans la fenêtre de la chambre arrière

Puits de fenêtres (margelles)

V P/V N/V N/A Aucune margelle

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 puits de fenêtre (margelle) est essentielle pour toute fenêtre localisée sous le niveau moyen du sol.



Le sol doit être dégagé d'au moins 6 po sous le seuil d'une fenêtre et la margelle doit être drainée vers le drain français

Constatations



Défaut à corriger

Plusieurs fenêtres visibles du sous-sol sont trop près du sol et risquent de se détériorer rapidement. Profiter de l'imperméabilisation des murs de fondation et de la pose d'un drain français pour installer des margelles devant les fenêtres.



Sol trop haut devant une fenêtre



Sol trop haut devant une autre fenêtre

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Bois et fer forgé

Énoncés généraux

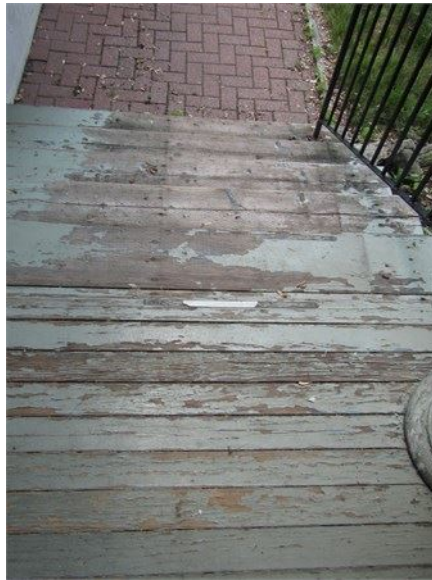
Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps protégeant un espace localisés à plus de 2 pi. du sol et à moins de 6 pi. du sol devrait être de 900 mm (36") de hauteur. Les barrotins ne doivent pas être espacés de plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader le garde-corps. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations



Défaut à corriger

Le bois du perron avant, de son escalier, celui de la terrasse arrière et ses divers paliers a besoin d'être repeint. Préparer les surfaces avant de repeindre.



Perron et escalier avant à repeindre



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le garde-corps du perron avant n'étaient pas de hauteur réglementaire et qu'il pouvait être escaladé. Lorsqu'un balcon se situe à plus de 2 pi. du sol, le garde-corps doit posséder une hauteur minimale de 36 po., posséder des barrotins qui ne peuvent pas laisser passer un objet sphérique de 4 po. ou plus et dont l'installation ne permet pas d'escalader le garde-corps. Ces diverses règles sont transgressées. Voyez les exigences de la municipalité à ce sujet et modifiez les garde-corps en conséquence pour la sécurité des usagers.



Garde-corps trop bas sur le perron avant et barrotins qui peuvent être escaladés



Danger potentiel

Notre inspection de la terrasse arrière nous a révélé que le garde-corps autour de la terrasse était assuré par des bancs. Le garde-corps doit avoir une hauteur de 36 po., l'espacement entre les balustres ne doit pas excéder 4 pouces et le garde-corps ne doit pas être escaladable. Toutes ces conditions sont transgressées. Modifiez le garde-corps de manière à assurer la sécurité des usagers, tout particulièrement les jeunes enfants.



Garde-corps assurés par des bancs

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

Nous avons constaté que les pentes du sol autour du bâtiment font en sorte que le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison par endroits. Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Évaluez la possibilité de modifier les pentes du terrain de manière à obtenir une pente de 1 unité de hauteur pour 10 unités de longueur et consultez un conseiller en aménagement extérieur au besoin.



Pente négative à l'arrière gauche vers l'extension 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.

Revêtements de toit incliné

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

Limitations

Nous avons inspecté la toiture à partir du sol et à l'aide de jumelles.

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. La qualité de l'installation des membranes en sous-couche est impossible à évaluer par l'inspectrice et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

Constatations



Défaut à corriger

L'état des bardeaux sur la toiture commande un réfection avant l'hiver prochain pour éviter toute infiltration d'eau.



Bardeaux âgés sur la couverture à remplacer

Gouttières

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Une gouttière possède une descente pluviale qui déverse ses eaux directement au bas des murs. Cet état de fait provoque de l'humidité au sous-sol. Veillez à installer un exutoire qui se prolonge jusqu'à six pieds de distance de la maison.



Installer un exutoire orienté vers la cour arrière

*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.



Des plantes poussent dans la gouttière avant : Nettoyer les gouttières

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

*Défaut à corriger*

Les solins des événements de plomberie sur la pente arrière du toit sont repliés vers l'intérieur des événements. Remplacer ces solins par des solins avec capuchons qui sont plus étanches lors de la réfection de la couverture.



Les deux solins d'évents de plomberie



Exemple d'un solin sans capuchon

*Réparation urgente*

Les solins métalliques situés entre la toiture et la cheminée sont étanchéifiés en leur partie supérieure par un calfeutrement. Une installation correcte consiste à faire en sorte que le solin pénètre dans les joints de briques pour assurer une étanchéité parfaite (25 mm en profondeur). Il semble que, dans l'installation actuelle, le solin ne soit appliqué qu'en surface. Des infiltrations d'eau peuvent se produire dans l'entretoit en cet endroit. Corriger les solins autour de la cheminée lors de la réfection de la couverture.



Les solins de cheminée sont posés en surface et simplement calfeutrés en place, ce qui est à risque d'infiltrations d'eau

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 baignoires 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 les éviers et les lavabos 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

Constatations



Information

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



L'entrée d'eau principale du bâtiment près du mur avant du sous-sol

Appareils et robinets

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

Méthodes d'inspection

Nous examinons chacun des robinets des appareils de plomberie mais certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou une simple chasse d'eau. Un appareil peut présenter des défauts ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette 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 ménagers présents n'ont été vérifiés lors de l'inspection.

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que l'émail de la baignoire était usé. Lorsque l'émail est usé, la baignoire peut se mettre à rouiller et à fuir. Prévoyez le remplacement de la baignoire à plus ou moins court terme.

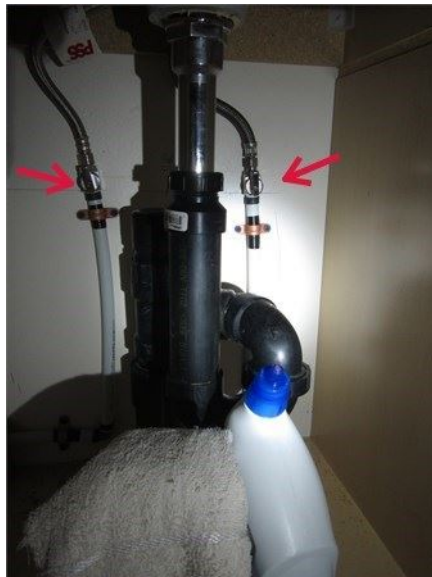
Conduits de distribution

V P/V N/V N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre et en PEX

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.



Exemple d'absence d'anti-béliers sous un appareil de plomberie

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



Expertise recommandée

Comme le bâtiment est âgé et qu'un arbre mature est présent à l'avant de la propriété, nous vous recommandons de procéder à une inspection à la caméra du conduit sanitaire situé entre le bâtiment et le collecteur municipal. Les racines de l'arbre pourraient avoir endommagées le collecteur des égouts sous la terre. Nous vous suggérons de procéder au même moment à l'examen des conduites situées dans le sous-sol sous la dalle de béton. Ces conduites pourraient avoir besoin d'être remplacées sous peu. Faites faire l'examen et demandez au plombier/égoutier de vous donner une estimation concernant le moment de remplacement.



Arbre mature devant la propriété dont les racines peuvent avoir endommagé le collecteur des égouts



Regard d'examen du collecteur des égouts vers le collecteur municipal sous la rue



Réparation urgente

Une fuite était active sous la salle de bains du rez-de-chaussée lors de notre inspection. Maîtrisez rapidement la fuite pour éviter les dommages sous la fuite et au sous-sol.



Fuite sous la salle de bains du rez-de-chaussée



Eau au sol sous la salle de bains

**Défaut à corriger**

Une réparation douteuse a été faite sous la cuve de lavage. Demander à un plombier compétent de réparer adéquatement le siphon.



Réparation enrubannée à corriger sous la cuve de lavage au sous-sol

**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué qu'un branchement sous l'évier de la cuisine avait été réalisé avec un connecteur en "T". Le connecteur doit posséder une pente vers la conduite d'évacuation pour faciliter l'évacuation et éviter les blocages. Remplacer le connecteur en "T".



Connecteur en "T" à remplacer

**Défaut à corriger**

Le connecteur de l'évacuation des eaux usées du lave vaisselle est installé trop bas de l'évier de la cuisine. Il est recommandé de modifier l'installation de manière à ce que la connection indirecte se fasse sur la tubulure de sortie de l'évier de la cuisine et ce, à au moins 50 mm au-dessus de la garde d'eau du siphon et non pas au-delà.



La conduite du lave-vaisselle (flèche du bas) doit être déplacée au-dessus du siphon (flèche du haut)



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie du collecteur des égouts au-dessus du chauffe-eau commençait à percer. Prévoir le remplacement du collecteur pour éviter les fuites dommageables et les problèmes de salubrité.



Début de fuite sous le collecteur en hauteur au sous-sol



Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons constaté qu'un conduit d'évacuation était branché au bas de la colonne de chute de plomberie, en lieu et place du regard de nettoyage. La conduite d'évacuation doit être branchée à la colonne de chute à une distance d'au moins 600mm au-dessus du regard de nettoyage. Faites modifier l'installation si nécessaire.



Regard de nettoyage remplacé par une conduite d'évacuation, ce qui est fautif

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



Information

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



Le drain de plancher et la présence d'un clapet antiretour

Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A Dispositif en plastique (ABS)

Constatations



Avertissement

Un seul clapet antiretour a été observé sur la dalle du sous-sol, près du drain de plancher. Veuillez à vous assurer qu'il protège l'ensemble des appareils de plomberie du sous-sol (cuve de lavage, machine à laver, toilette, lavabo, drain, etc).

Système de production d'eau chaude

V P/V N/V N/A Chauffe-eau électrique de 47 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



Défaut à corriger

Le chauffe-eau de marque Bradford White a été fabriqué en 2013. Prévoir son remplacement à court terme car il a dépassé sa durée de vie utile.

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 avant

Constatations



Information

Le fil conducteur de mise à la terre est relié à la conduite principale d'entrée d'eau, en amont de la valve d'arrêt comme il se doit.

Interrupteur principal

V P/V N/V N/A 200 Ampères (120-240 volts)

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



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Noter que nous n'avons pas enlevé le couvercle pour vérifier les connexions car nous n'en avons pas l'autorité.



Le panneau de distribution électrique au sous-sol

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des câbles électriques n'étaient pas protégés au sous-sol. Insérer les câbles dans des gaines pour les protéger.



Câble à protéger

**Défaut à corriger**

Une boîte de jonction n'est pas fixée au plafond du sous-sol. Fixer la boîte de jonction à un élément structural pour assurer la sécurité de l'installation.



Boîte de jonction à fixer dans le sous-sol

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. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré pour protéger les occupants contre les électrocutions.



Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'une prise n'était pas fonctionnelle dans la chambre avant. Faire voir la prise par un électricien compétent pour assurer la sécurité de l'installation.



Prise non fonctionnelle dans la chambre avant à faire vérifier



Avertissement

Certaines prises n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage à une certaine époque. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés (ex.: ordinateur, petits électroménagers, etc.), l'installation de circuits protégés car ces appareils (avec petit moteur) doivent impérativement être alimentés par des prises avec mise à la terre. Ne jamais enlever le brin de mise à la terre sur une fiche pour la brancher, cette pratique est dangereuse. Pour effectuer la mise à la terre d'une prise de courant, plusieurs avenues sont possibles : Le passage d'un nouveau câble avec mise à la terre, l'installation d'une boîte métallique munie d'un dispositif de mise à la terre et le raccordement de la prise à l'aide d'un fil de liaison, l'installation d'une prise à disjoncteur de fuite à la terre. Consulter un maître électricien au besoin afin d'ajouter les circuits nécessaires.



Exemple de prise sans mise à la terre dans la chambre avant

*Défaut à corriger*

Nous avons testé un nombre représentatif de prises de courant dans la maison. Le test d'une prise de courant au sous-sol nous a révélé que les contacts tension et neutre avaient probablement été inversés lors de l'installation de la prise. Voir à installer correctement le filage d'alimentation électrique de la prise de courant.



Prise dont les contacts sont inversés au sous-sol

Unités de chauffage

V P/V N/V N/A Plinthes électriques

Limitations

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 ajoutant des unités de chauffage ou en modifiant celles déjà en place.

Constatations

*Information*

Aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

CHAUFFAGE

Réservoir d'entreposage du combustible

V P/V N/V N/A Absence de réservoir

Constatations



Expertise recommandée

Lors de l'inspection de la cour arrière, nous avons constaté qu'une conduite abandonnée émergeait du sol. Cette conduite pourrait être associée à un réservoir de mazout ancien et abandonné. Si cela s'avère, le réservoir pourrait avoir contaminé le sol adjacent. Nous recommandons qu'une expertise soit réalisée pour s'assurer qu'il n'y a pas de réservoir de mazout enfoui. Cependant, si c'est le cas, un test environnemental doit être réalisé.



Conduite dans le sol de la cour arrière à expertiser / Noter le terrier adjacent

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 Foyer de maçonnerie

Méthodes d'inspection

Les foyers, les poêles à bois ainsi que leurs cheminées sont des appareils spécialisés exclus de la norme de pratique des professionnels de l'inspection. L'inspectrice ne possède pas la compétence ni l'autorité nécessaire pour certifier l'appareil. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel. Nous vous recommandons d'en vérifier les exigences particulières avant de les utiliser. Pour ce faire, vous pouvez faire appel à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide avant de faire certifier l'installation par votre assureur. Certaines municipalités ou compagnies d'assurances peuvent avoir des exigences particulières.

Constatations



Expertise recommandée

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

Cheminée

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

Limitations

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. Il est recommandé de vérifier auprès des propriétaires pour obtenir le certificat de conformité. S'il est non disponible, vérifiez auprès d'un spécialiste en foyer ou vos assurances.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la cheminée possédait 2 boisseaux d'argile. Un seul des deux boisseaux comporte un chapeau protecteur. Ajouter un chapeau protecteur sur le deuxième boisseau d'argile pour limiter les infiltrations d'eau dommageables même si la cheminée ne dessert plus d'appareil (de chauffage).



Le deuxième boisseau d'argile ne comprend pas de chapeau

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 défauts. 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 Lattes de bois, plancher flottant, tuiles de vinyle et carreaux de céramique

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



Défaut à corriger

Les carreaux de céramique de la salle de bains sont largement fissurés. Prévoir une réfection du revêtement de sol dans la salle de bains.



Carreaux largement fissurés dans la salle de bains



Défaut à corriger

Les joints de coulis entre les carreaux de céramique du portique d'entrée sont en partie défaits. Gratter les joints de coulis pour les refaire. Noter que si de l'eau émerge, il faudra prévoir une réfection complète.



Joints de coulis à refaire dans le portique d'entrée

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Placoplâtre, gyplap

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 récurrence, 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. Un test d'amiante était en cours lors de l'inspection. Suivre les recommandations de l'expert.



Avertissement

Nous avons remarqué que le fini du plafond du séjour et celui de la salle de bains était ondulé. Il s'agit probablement de gyplap. Les ondulations sont liées à l'âge de l'installation mais peuvent aussi être liées à une humidité excessive dans l'entretoit. Une solution serait de fixer en place le gyplap avant de le recouvrir de placoplâtre. Pour l'entretoit, voir à cet effet la section "Isolation et ventilation de la toiture"

du présent rapport.



Gyplap ondulé au plafond du séjour



Gyplap ondulé au plafond de la salle de bains



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des joints de coulis entre les carreaux de céramique des murs autour de la baignoire n'étaient plus étanches. En temps normal, nous recommandons de gratter les joints de coulis. Si de l'eau émerge des joints, prévoir une réfection des murs autour de la baignoire. Si les joints sont secs en profondeur, refaire simplement les joints de coulis pour assurer l'étanchéité. Cependant, vu l'état de la baignoire, nous vous recommandons de refaire les carreaux sur les murs autour de la baignoire lors du remplacement de cette dernière.



Joints de coulis foncés indiquant une perte d'étanchéité



Information

Un test d'amiante était en cours d'exécution lors de l'inspection du bâtiment. Suivre les recommandations de l'expert à cet effet.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des tuiles acoustiques posées au plafond de l'extension arrière étaient tachées. Il s'agit probablement d'infiltrations d'eau. Vérifier l'étanchéité du toit. Suivre les recommandations faites dans la section "Toiture" du présent rapport. Remplacer les tuiles tachées.



Tuiles à remplacer au plafond de l'extension arrière

*Défaut à corriger*

Des fissures ont été observées sur les coins de murs et de plafond d'un placard de chambre. Il est courant de voir des fissures apparaître de cette façon dans les placards des vieux bâtiments. Renforcer les fissures en tirant les joints avant de repeindre.



Fissures dans un placard

*Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué la présence de placards sur des murs extérieurs. Cette position n'est pas judicieuse. Un placard rempli de marchandises sur un mur extérieur peut causer la formation de condensation et de moisissures sur le mur puisque les marchandises isolent les murs de la chaleur intérieure en hiver, ce qui n'est pas souhaitable. Évitez d'entreposer des objets ou des vêtements le long des murs extérieurs et ventilez si possible les placards.

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A Escalier de bois 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.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté que la main courante de l'escalier du sous-sol était incomplète dans la partie supérieure de l'escalier. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants. Prolonger la main courante vers le haut.



Prolonger la main courante vers le haut de l'escalier



Danger potentiel

Nous avons remarqué que l'escalier qui mène au sous-sol n'était pas muni d'un garde-corps du côté ouvert. Pour la sécurité des occupants, tout escalier doit posséder un garde-corps du côté ouvert. Faites installer un garde-corps rapidement pour assurer la sécurité.



Installer un garde-corps du côté ouvert de l'escalier du sous-sol

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A Armoires en mélamine et comptoirs prémoulés

Constatations

*Information*

Rien à signaler au jour de l'inspection.



Point de vue général de la cuisine

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

*Défaut à corriger*

La porte de la chambre avant gauche a besoin d'ajustement pour fermer sans restriction. Ajuster la porte. Si elle devient à nouveau difficile à ouvrir, faire appel à un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.

Garage

V P/V N/V N/A Garage attaché

Constatations

*Danger potentiel*

Le garage constitue une source potentielle de contamination de l'air par le monoxyde de carbone néfaste pour la santé des occupants. À ce titre, il faut prévoir la pose d'un avertisseur de monoxyde de carbone. Placez-le dans un endroit recommandé par le fabricant. Ce type de détecteur se vend chez les quincailliers.



Inspection limitée

Nous n'avons pas visité le garage. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur le garage. Noter que nous avons pris connaissance de photos de l'intérieur du garage et nous n'avons aucun commentaire à formuler suite à l'analyse de ces photos.

Autre

Constatations



Surveillance recommandée

Une trappe à fourmis a été observées dans le sous-sol. Surveiller leur apparition. Faire appel à un exterminateur au besoin.



Trappe à fourmis au sous-sol près du chauffe-eau

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolation inconnue

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



Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans l'entretoit à cause de l'accès difficile dans l'escalier du sous-sol. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en cet endroit.

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Entrée d'air par les avant-toits (probablement) et sortie d'air par des 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



Inspection limitée

Nous n'avons pas visité l'entretoit pour vérifier la ventilation des débords de toit. De l'extérieur, les soffites étaient ventilés et deux aérateurs se trouvaient sur la pente arrière du toit. Si des glaçons se forment sur les débords de toit, il faudra vérifier la ventilation des soffites et améliorer l'entrée d'air par les soffites.



Les deux aérateurs sur la pente arrière du toit

Isolation des fondations

V P/V N/V N/A Isolation inconnue

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 accéder. L'inspection est donc limitée aux sections visibles et accessibles au moment de notre inspection.

Constatations



Inspection limitée

Notre inspection de l'isolation du sous-sol a été limitée par les revêtements de finition. Il nous est donc impossible de nous prononcer sur son adéquation.

Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A Absence d'installation

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

Il n'y a pas de ventilateur dans la salle de bains. Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bains.

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A Hotte standard

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



Information

Rien à signaler au jour de l'inspection.

Sortie de sècheuse

V P/V N/V N/A Conduit flexible en aluminium

Constatations



Information

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

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 concernant la conduite abandonnée dans la cour arrière ;
2. Procéder à un examen à la caméra du collecteur d'égout sous la terre jusqu'au branchement municipal sous la rue ;
3. Prévoir le coût de divers travaux : Remplacement de la couverture. Travaux de pose de solins au-dessus des ouvertures et amélioration de la ventilation des bardages extérieurs. Pose d'un drain français et imperméabilisation des murs de fondation. Réfection de la salle de bains en raison du remplacement de la baignoire et des carreaux au sol. Travaux de plomberie divers. Remplacement des portes et des fenêtres, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faire corriger les anomalies électriques. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du garage et du foyer. Corrigez les anomalies concernant les escaliers et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, 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 : Remplacer la couverture. Corriger les déficiences de plomberie. Poser des 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 et rabaissez le niveau de sol devant les fenêtres du sous-sol. Remplacer le chauffe-eau. Vérifier la protection du sous-sol contre les refoulements d'égout, etc.

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

55, Ave. Hillside
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