

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
130, Ave. Baie de Valois
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2150-2025-08-28



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 : 28 août 2025
Imprimé le : 29 septembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	14
TOITURE	26
PLOMBERIE.....	29
ÉLECTRICITÉ.....	36
CHAUFFAGE	41
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	42
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	44
INTÉRIEUR.....	45
ISOLATION ET VENTILATION	54
CONCLUSION	58
CERTIFICAT	59

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE : 28 août 2025, 13:00 DURÉE : 1:00
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 27°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 130, Ave. Baie de Valois, Pointe-Claire (Québec)
ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison unifamiliale de type plain-pied (bungalow). Les murs extérieurs sont recouverts de stuc peint. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol non fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE









Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de nombreuses déficiences et manquements 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 en plus de travaux laissés en plan. 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

Limitations

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

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



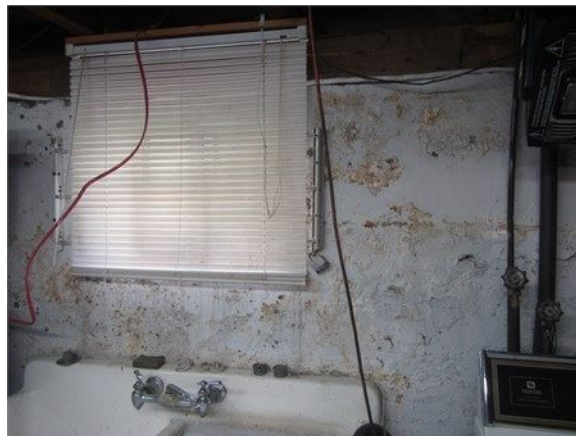
Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la peinture sur certaines parties des murs de fondation visibles s'écaillait, ce qui indique la présence d'humidité importante. De plus, le long du mur arrière, une pellicule de polyéthylène (trop mince pour être un pare-vapeur) a été posée par-dessus le mur de fondation qui a été imperméabilisé de l'intérieur. En raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondations du bâtiment ou encore que le drain posé soit en terra cotta et donc très fragile et peut-être inopérant aujourd'hui. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée qui procéderait à une excavation partielle du sol autour du bâtiment et qui pourrait vous informer de la situation actuelle. Il pourrait alors être pertinent d'installer un drain français

comme c'est d'usage aujourd'hui. 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 vos murs de fondation seront mieux protégés de l'eau et des effets du gel (Voir la section "Isolation/Ventilation : Isolation des murs de fondation").



Peinture qui écaille sur un mur de fondation indiquant une humidité excessive



Peinture qui écaille avec une possibilité de moisissures (tâches jaunâtres) sur un mur de fondation



Polyéthylène mince sur le mur de fondation arrière / Les taches noires sont causées par une émulsion bitumineuse pour imperméabiliser le mur de fondation de l'intérieur



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'une fissure sur le mur de fondation latéral droit, au coin d'une margelle.

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 qui pourrait être liée à la fixation de la margelle



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la partie inférieure du mur de fondation latéral gauche s'effritait en partie inférieure. Suivre les recommandations pour l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français pour maîtriser l'humidité excessive et les infiltrations d'eau par les murs de fondation.



Effritement du mur de fondation latéral droit en raison de l'humidité excessive et de l'âge du béton (faible qualité)

Dalles de béton

V P/V N/V N/A Dalle de béton

Limitations

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

Méthodes d'inspection

La dalle de béton était difficile à inspecter lors de l'inspection en raison des marchandises entreposées et de la présence de sections de protection du sol. L'inspectrice n'est pas tenue de déplacer les marchandises ni d'enlever la surface posée sur la dalle pour visualiser la dalle de béton.



Entreposage massif et protection sous les marchandises

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



Défaut à corriger

Une solive en bois traité a été ajoutée le long du mur de fondation arrière, à droite de l'escalier intérieur du sous-sol. Il est interdit d'utiliser du bois traité à l'intérieur du bâtiment. Remplacer la solive en bois traité par une solive standard pour l'intérieur.



Solive de bois traité le long du mur arrière à remplacer



Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur des solives le long des murs extérieurs. La solive de rive sur le coin avant droit a même commencé à pourrir en raison des infiltrations d'eau.

Suivre les recommandations pour le remplacement du revêtement de stuc des murs extérieurs en suivant la réglementation actuelle avant de remplacer les sections de solives de rives là où nécessaire. Noter qu'il est important de vérifier le côté extérieur de la solive de rive (au-dessus des murs de fondation) lors du remplacement du revêtement de stuc extérieur puisque les dommages de la solive de rive sont habituellement plus importants du côté extérieur que de l'intérieur. Faire appel à un expert au besoin pour vous accompagner.



Traces d'infiltrations d'eau sur la solive de rive et sur une solive en appui sur le mur avant



Pourriture de la solive de rive sur le coin avant droit



Pourriture de la solive de rive sur le coin avant droit, en rapproché



Avertissement

La structure générale du plancher du rez-de-chaussée est faible par rapport aux exigences actuelles. Ne pas surcharger les planchers pour éviter les affaissements.



Structure faible d'une partie du plancher (sous la salle à manger)



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 chambre avant droite penche vers la gauche

Murs porteurs

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

Limitations

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

Constatations



Information

Aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection. Il n'y avait pas de fissures ou de gauchissement dans les finis intérieurs sauf pour le coin supérieur de la porte du placard de la chambre avant.

Poutres et colonnes

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie de la poutre principale versait sur le côté. Fixer la poutre en place pour éviter davantage de déplacement qui pourrait causer un problème structural important. Faire appel à un charpentier compétent.



Poutre qui verse sur le côté à stabiliser et fixer en place



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les plaques d'appui des poteaux d'acier n'avaient pas toutes la largeur requise pour bien transmettre les charges venant des poutres qu'elles supportent alors qu'au moins un poteau est sans plaque d'appui. Les plaques d'appui doivent être de même largeur que les poutres qu'elles supportent. Faites changer les plaques trop petites et installer des plaques sous les poteaux qui n'en ont pas.



Absence de plaque d'appui sous la poutre et enfoncement du poteau dans la poutre, ce qui n'est pas souhaitable



Plaquette trop petite sous un poteau et aucune fixation à corriger

Structures de toit

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

Limitations

Aucun calcul de la structure du toit 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. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pente et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calcul des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver sur la toiture.

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



Avertissement

Nous avons inspecté l'entretoit à partir du portique d'entrée où l'entretoit est ouvert. En raison de la chaleur accablante, notre inspection de l'entretoit a été limitée.

Nous avons constaté que la structure était faible. Si des chutes de neige importantes se produisent, déneiger la toiture par prudence.



Faible structure du toit

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 Stuc et bois

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



Inspection limitée

Notre inspection du mur latéral droit a été limitée par la présence d'un motorisé stationné devant. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur ce mur.



Motorisé devant le mur latéral droit



Défaut à corriger

Nous avons examiné les murs extérieurs recouverts de stuc. Nous avons noté plusieurs déficiences : Fissures multiples, détachement d'une partie du revêtement, absence de lame d'air en partie inférieure, ce qui cause des infiltrations d'eau dans la solive de rive au-dessus des murs de fondation qui pourrit. Prévoir refaire le revêtement des murs extérieurs en suivant les exigences actuelles concernant l'assemblage du revêtement des murs extérieurs.



Fissures à gauche du portique d'entrée avant



Fissure au-dessus d'une fenêtre sur le mur latéral gauche



Fissures verticale et horizontale sous une fenêtre



Fissure en partie inférieure du mur latéral droit



Fissures en hauteur et détachement du stuc sur le mur latéral droit



Absence de ventilation au bas d'un des murs ce qui cause des infiltrations d'eau dans la structure du mur, au-dessus du mur de fondation

*Défaut à corriger*

Le revêtement mural du portique d'entrée avant est en bois. La pose a été réalisée par des amateurs. Prévoir une réfection des murs extérieurs du portique avant.



Revêtement à refaire sur le portique d'entrée avant



Bois pourri en partie d'un mur



Bois pourri sur le coin avant droit du portique d'entrée



Absence d'étanchéité au bas du mur avant du portique d'entrée et bois pourri



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la finition n'avait pas été complétée autour de portes, de fenêtres et de la porte-fenêtre ainsi que sur certains murs qui ont été laissés sur le contreplaqué à l'arrière. Compléter les travaux pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.



Finition incomplète autour de la porte du sous-sol sur le mur arrière, en guise d'exemple



Finition incomplète le long de la porte-fenêtre arrière en guise d'exemple



Finition incomplète sur un mur extérieur à l'arrière

Solins et scellements

V PV NV N/A Scellant rigide

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 adhérent).



Défaut à corriger

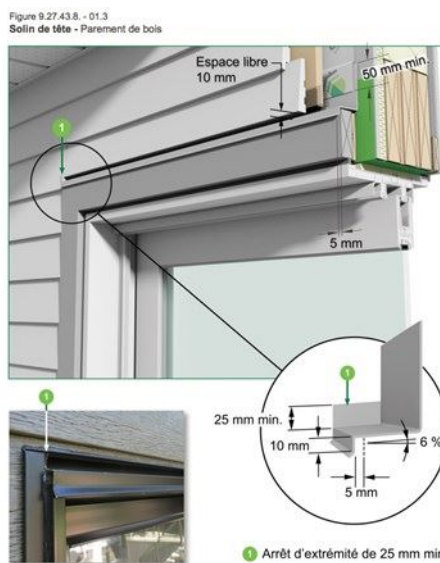
Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de stuc. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire situé derrière 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 de la porte et des fenêtres. Noter la moulure au-dessus de la porte qui doit aussi posséder un solin



Autre exemple d'absence de solin au-dessus d'une fenêtre et au-dessus de la moulure décorative au-dessus de la fenêtre



Croquis de la pose d'un solin au-dessus d'une ouverture / Capture d'écran sur le site de GCR

Portes extérieures

V P/V N/V N/A Portes en acier

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.

Constataions



Défaut à corriger

La porte du portique d'entrée avant a commencé à rouiller. Elle a dépassé sa durée de vie utile. Prévoir

son remplacement à court terme.



Porte avant rouillée à remplacer

Fenêtres et verrières

V PV NV N/A Fenêtres de vinyle (PVC)

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 et la hotte de cuisinière.

Constatations



Défaut à corriger

Une fenêtre a été condamnée sur le mur latéral gauche au niveau de la cuisine. Elle a été mal condamnée avec un simple contreplaqué. Profiter des travaux de remplacement du revêtement mural de stuc pour condamner correctement cette ouverture.



Fenêtre mal condamnée dans la cuisine, mur latéral gauche

**Défaut à corriger**

Les fenêtres de PVC ont été fabriquées en 2000. Elles atteignent la fin de leur durée de vie. Planifier le remplacement des fenêtres dans quelques années au plus tard.

Bien entendu, les fenêtres plus anciennes, comme sur le portique d'entrée avant, doivent être remplacées dans les plus brefs délais comme au moment de remplacement du revêtement mural du portique.

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.



Exemple de margelle à nettoyer devant une fenêtre du sous-sol

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Bois et 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. 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

**Réparation urgente**

Le perron de béton à l'avant et son escalier sont dans un état de détérioration avancé. Prévoir une démolition et une reconstruction à très court terme pour assurer la sécurité devant la maison.

**Danger potentiel**

Nous avons remarqué que les garde-corps autour du balcon arrière n'étaient pas réglementaires et qu'ils étaient dangereux. Des chutes peuvent survenir. Il n'y a pas non plus de main courante dans l'escalier.

Noter qu'il semble que les poteaux de soutien reposent directement dans le sol, ce qui peut les faire

pourrir plus rapidement.

Prévoir des travaux de stabilisation et la pose de garde-corps et de main courante.



Absence de garde-corps et de main courante dans l'escalier arrière et garde-corps dangereux autour du balcon arrière



Garde-corps dangereux autour du balcon arrière



Les poteaux de soutien reposent dans le sol, ce qui peut les faire pourrir plus facilement

Avant-toits, fascias et sous-faces

V P/V N/V N/A Soffites d'aluminium non ventilés

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



Défaut à corriger

La petite partie de fascia entre deux niveaux de toiture à l'avant a été recouverte d'aluminium. C'est une intervention probablement réalisée par des amateurs. Prévoir des travaux adéquats de fascia pour assurer

l'étanchéité.



Fascia improvisé à l'avant, à droite du portique d'entrée



Défaut à corriger

Des trous ont été réalisés par des rongeurs du côté droit de la toiture du portique d'entrée, sans soffites en partie inférieure des débords de toit. Réparer les sections rongées avant d'installer des soffites ventilés.



Trous dans le fascia au-dessus du mur latéral droit du portique d'entrée avant

Autre

Constatations



Défaut à corriger

Des matériaux ont été abandonnés dans la cour arrière. Enlever les matériaux pour assurer la salubrité de la cour arrière.



Matériaux abandonnés à enlever dans la cour arrière

TOITURE

Limitations

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

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

Constatations



Avertissement

Les bardeaux d'asphalte sont en bon état. Cependant, la pose est irrégulière par endroits. Procéder à l'entretien périodique de la toiture et au besoin faire appel à un couvreur compétent pour apporter quelques améliorations.



Pose irrégulière de bardeaux à surveiller et à corriger au besoin

Gouttières

V P/V N/V N/A Gouttières en vinyle (PVC) et absence de gouttières

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

De manière générale, nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière aux débords du toit. Cette

situation cause plusieurs problèmes : l'eau de pluie ou de fonte des neiges tombe directement sur le sol près des fondations. Faites installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture même les plus petites, installer des descentes pluviales et des exutoires pour éloigner les eaux des murs de fondation.



Exemple de gouttières manquantes et gouttière en PVC (flèche du bas)



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC. Les gouttières en PVC sont difficilement stables puisqu'elles ont tendance à plier, à causer des pentes négatives retenant l'eau et à fuir sur les joints. Nous vous recommandons de profiter de la pose de gouttières en général pour remplacer les sections de gouttières actuelles pour des gouttières en acier galvanisé ou en aluminium peint de manière à mieux contrôler l'évacuation des eaux de pluie et de fonte des neiges et éviter ainsi les désordres associés aux écoulements d'eau sur le bâtiment et à la présence d'eau près des murs de fondation.

Solins et parapets

V P/V N/V N/A Solins en acier émaillé

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Réparation urgente

Le solin métallique situé entre la toiture et la cheminée est étanchéifiée en sa 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. Il semble que, dans l'installation actuelle, le solin ne soit appliqué qu'en surface. Des infiltrations d'eau peuvent facilement se produire dans l'entretoit en cet endroit. Remplacer les solins actuels pour des solins qui s'encastrent dans la maçonnerie de briques. Faire appel à un couvreur compétent.



Solin calfeutré seulement en surface de la cheminée

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 et en acier

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

*Défaut à corriger*

La valve d'entrée d'eau est situé près du mur avant, dans le sous-sol.

La conduite d'eau potable située entre l'alimentation de la municipalité et la valve d'entrée d'eau est en acier galvanisé. C'est le point d'entrée de l'alimentation du bâtiment. Les conduites d'amenée d'eau en acier galvanisé sont désuètes. Elles ont tendance à rouiller de l'intérieur et posent ainsi un problème de santé publique. Le remplacement de cette section de tuyauterie est très onéreux puisqu'il faut procéder à une excavation à l'extérieur. Vérifiez également auprès de votre assureur car certaines compagnies d'assurance refusent d'assurer des bâtiments dont l'entrée d'eau est en acier galvanisé. Prévoyez le coût de remplacement de la conduite située entre l'équipement de la municipalité et votre valve principale d'entrée d'eau.

*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.



La valve principale d'entrée d'eau dont la conduite de part et d'autre de la valve est en acier

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 se met à rouiller (ce qui est le cas) et à fuir. Prévoyez le remplacement de la baignoire à plus ou moins court terme.



Expertise recommandée

Nous avons noté une baisse de pression du système d'alimentation en eau lorsque certains appareils sont actionnés simultanément. Cette baisse de pression peut être occasionnée par plusieurs facteurs dont une obstruction partielle des conduits, des valves défectueuses, une pression d'eau trop faible, etc. Consulter un plombier compétent afin d'obtenir une évaluation plus précise.



Faible pression d'eau dans le lavabo de la salle de bains

Conduits de distribution

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

Limitations

Il est normal que l'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Une variation de la pression d'eau dans l'aqueduc de la ville implique une variation de pression à votre robinet surtout si le diamètre de l'entrée d'eau est inférieur à $\frac{3}{4}$ de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré. L'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requis. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.

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 appareil de plomberie, ici le lavabo de la salle de bains



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé. Les tuyaux d'acier galvanisé rouillent de l'intérieur et s'obstruent avec les années. Si le débit d'eau aux robinets est faible, il y a peut-être obstruction.

Avec le temps, les conduites en acier galvanisée seront affectées par la corrosion et engendreront des fuites. Prévoyez le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme.



Section en acier galvanisé entre la valve d'entrée d'eau et le compteur d'eau

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

Le connecteur de l'évacuation des eaux usées du lave vaisselle est installé sur une conduite d'évacuation qui n'est pas celle 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.



La connexion du lave-vaisselle n'est pas sur la conduite de l'évier de la cuisine



Installer le branchement sur la tubulure de sortie sous l'évier comme là où se trouve la flèche rouge



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 indépendante 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 ne peut pas se faire dans une 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**Information**

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



Le drain de plancher au sous-sol

Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A Aucun clapet anti-refoulement observé

Constatations**Expertise recommandée**

Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif antiretour sur les appareils de plomberie installés au sous-sol (drain de plancher, machine à laver, cuve de lavage). Cette composante sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout et doit être accessible en tout temps afin d'en permettre le nettoyage. Le dispositif est peut-être localisé sous les marchandises entreposées par le propriétaire. Nous n'avons rien trouvé à cet effet à l'inspection. Faire vérifier l'installation par un plombier compétent. Prévoir l'ajout de clapets antiretour par prudence.

Puisards et fosses de retenue

V P/V N/V N/A Puits perdu dans la cour arrière

Constatations**Avertissement**

Un puits perdu a été observé dans la cour arrière. Il est possible que le niveau de la nappe phréatique soit

haut par rapport au niveau des semelles de fondation. Suivre les recommandations faites dans la section "Structure : Fondations" du présent rapport. Ce puits perdu peut être conservé dans la cour.



Le puits perdu dans la cour arrière, côté gauche



Une conduite au niveau du sol semble évacuer les eaux du puits perdu vers l'arrière droit

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 a été fabriqué en 2016. Prévoir le remplacement du chauffe-eau dans quelques années au plus tard.

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

V P/V N/V N/A Alimentation aérienne par la cour latérale gauche

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)

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 de moins de 39 pouces. 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.



Enlever les étagères devant le panneau de distribution électrique

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

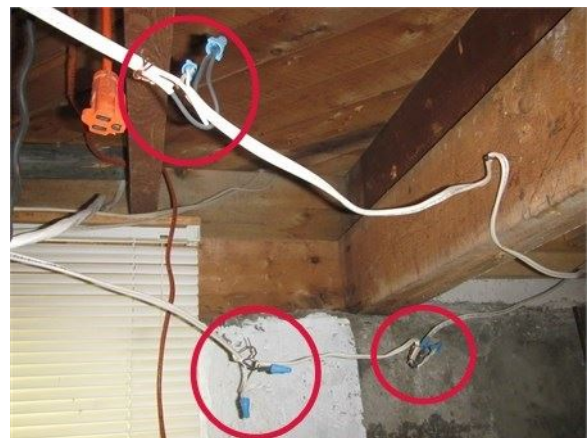


Danger potentiel

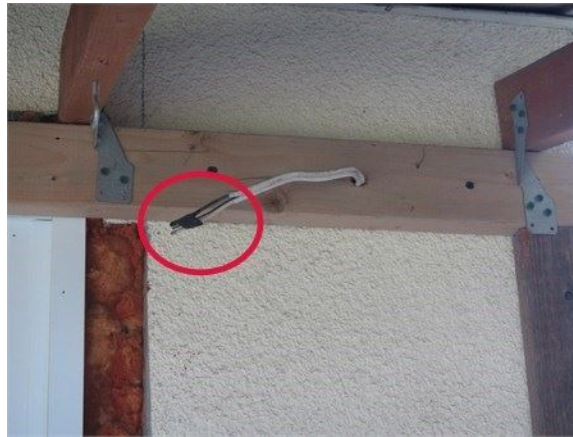
Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate dans le sous-sol et à l'extérieur. Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter toute confusion avec les câbles actifs, enlevez les câbles abandonnés ou insérez les extrémités dans des boîtes de jonction bien fermées.



Câbles sans protection adéquate dans le sous-sol en guise d'exemple



Autres câbles sans protection adéquate dans le sous-sol



Câble sans protection adéquate à l'extérieur

**Défaut à corriger**

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert. Cette condition peut représenter un risque pour la sécurité des personnes. Dans la mesure du possible, nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice (tant à l'extérieur que jusqu'à au moins 1 pied dans le sol, le cas échéant).



Câble apparent au rez-de-chaussée à protéger

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

**Défaut à corriger**

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.

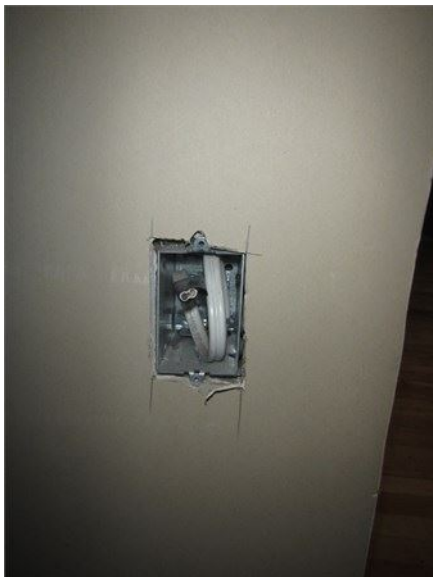


Faire installer une prise près du lavabo de la salle de bains

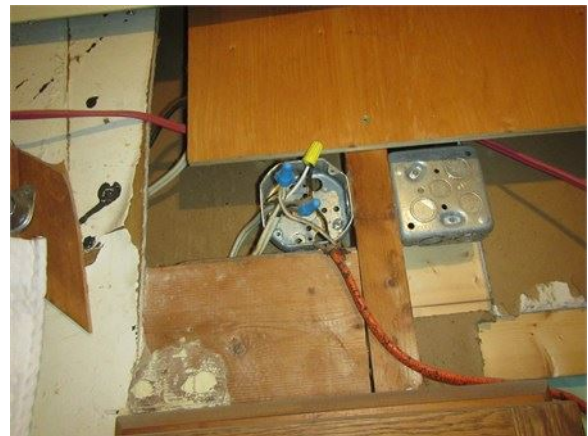


Danger potentiel

La finition électrique n'a pas été complétée au rez-de-chaussée. Faire compléter l'installation rapidement pour assurer la sécurité.



Installation d'un interrupteur à compléter au rez-de-chaussée



Mur et installation électrique non complétés au rez-de-chaussée



Réparation urgente

Nous avons remarqué dans le sous-sol qu'une prise de courant courait librement. Il faut impérativement fixer solidement le boîtier à un élément structural adjacent.



Prise à fixer au sous-sol

Unités de chauffage

V P/V N/V N/A Plinthes électriques et chaufferettes en hauteur

Constatations



Inspection limitée

Nous avons été dans l'impossibilité de tester les unités de chauffage puisque la chaleur estivale n'a pas permis de faire démarrer les thermostats.

CHAUFFAGE

Réservoir d'entreposage du combustible

V P/V N/V N/A Absence de réservoir

Constatations

*Avertissement*

Notre inspection nous a permis de constater deux ouvertures caractéristiques d'une ancienne entrée de mazout sur le mur latéral gauche, près de l'arrière. L'inspection intérieure a été limitée par la présence abondante de marchandises dans le sous-sol. Dans ces conditions, nous n'avons pas trouvé d'indices concernant la possibilité d'une conduite abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol qui aurait pu contaminer le sol. Nous n'avons pas non plus observé d'indices d'un réservoir d'entreposage de mazout qui serait enfoui dans le sol près de la maison et qui aurait servi à alimenter un système de chauffage au mazout.



Ancienne entrée de mazout abandonnée sur le mur latéral gauche du 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

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

Un foyer au bois a été abandonné au rez-de-chaussée. Si vous comptez le réhabiliter, faire 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 condamné au rez-de-chaussée

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 le couronnement de béton de la cheminée était fissuré et qu'en raison de l'âge il subissait des infiltrations d'eau. La maçonnerie de briques sous le couronnement est endommagée par l'eau : éclatement des briques en surface, efflorescence, joints de mortier détériorés. Si cette cheminée n'est pas démolie, prévoir le remplacement du couronnement et des briques endommagées. Refaire les joints de mortier là où nécessaire.



Le couronnement fissuré et en perte d'étanchéité et la maçonnerie endommagée sous le couronnement

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Autre

Constatations

*Information*

Une thermopompe murale de marque Lennox est installée au rez-de-chaussée. Le numéro de modèle est le MS8-H0-18P1A.



Le compresseur extérieur sur le mur latéral gauche



L'appareil au rez-de-chaussée

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

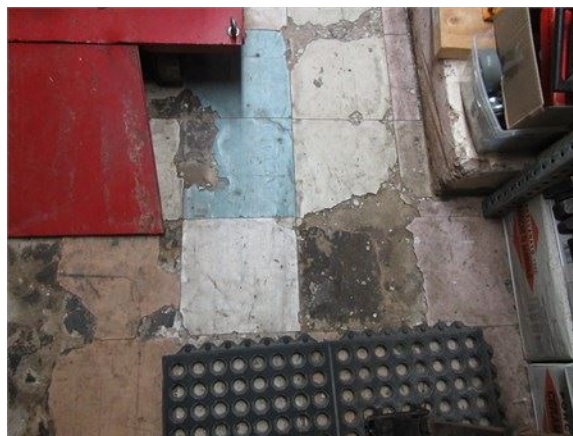
V P/V N/V N/A

Constatations



Danger potentiel

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. Prévoyez l'enlèvement du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher.



Tuiles en décomposition au sous-sol

*Avertissement*

Nous avons remarqué que le vernis sur le parquet de bois était usé. Poncez la surface avant de revernir pour préserver le bois du parquet.



Vernis usé sur un parquet

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A

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.

*Avertissement*

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

*Défaut à corriger*

Beaucoup de travaux sont en cours dans la maison et ces travaux semblent avoir été abandonnés. Des travaux importants sont à prévoir pour un fini impeccable dans les diverses pièces du bâtiment.



Travaux à compléter dans le portique d'entrée et autour d'une porte



Travaux à compléter dans la salle de bains



Travaux à compléter dans la salle de bains



Travaux à compléter dans la salle de bains



Travaux à compléter dans la salle à manger à l'arrière



Défaut à corriger

Les carreaux de céramique autour de la baignoire ne sont pas étanches. Remplacer les carreaux autour de la baignoire en même temps que les autres travaux à réaliser dans la salle de bains.



Carreaux de céramique non étanches autour de la baignoire



Carreaux de céramique non étanches autour de la baignoire



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence d'une fissure au coin supérieur gauche de la porte du placard de la chambre avant droite. Renforcer la solive sous le mur, au sous-sol, avant de réparer la fissure en la renforçant. Tirer les joints et repeindre.



Fissure au coin supérieur gauche de la porte du placard de la chambre avant droite



Défaut à corriger

Lors de l'inspection de la fenêtre de la future salle à manger, nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau venant du haut de la fenêtre. D'autres traces ont été observées sous la fenêtre. Suivre les recommandations sur la pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres pour maîtriser la situation.



Tache d'infiltration d'eau sous la fenêtre de la future salle à manger



Taches d'eau séchées venant de plus haut



Avertissement

Nous avons remarqué qu'un polyéthylène installé comme un pare-vapeur était inadéquat au rez-de-chaussée et au sous-sol. Il est trop mince. Le polyéthylène doit posséder une épaisseur de 6ml pour pouvoir agir comme pare-vapeur. Là où les murs ont été finis, il y a peu à faire mais ailleurs, il vaut mieux l'enlever comme sur le mur de fondation arrière.



Polyéthylène trop mince sous la fenêtre de la salle à manger



Polyéthylène trop mince sur le mur de fondation arrière à enlever

Escalier et garde-corps

V PV NV N/A Escaliers 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 qu'il n'y avait pas de mains courantes dans les escaliers. 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 1/4 po. 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 interrompre la continuité du haut au bas de chaque volée d'escalier. Installer une main courante dans chaque escalier.



Installer une main courante dans l'escalier intérieur du sous-sol

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de mur ni de protection entre le plancher de la future salle à manger qui n'est pas non plus fini et l'escalier extérieur du sous-sol. Finir le plancher et ajouter un mur ou un garde-corps pour assurer la sécurité.



Absence de protection entre le plancher du rez-de-chaussée et l'escalier extérieur du sous-sol qui se trouve plus bas

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A Armoires de bois et mélamine et comptoir prémoulé

Constatations*Défaut à corriger*

Les armoires de la cuisine sont en bon état. Elles sont de bonne qualité.

En revanche, le meuble-lavabo de la salle de bains est âgé et souillé. Prévoir remplacer ce dernier lors des travaux dans la salle de bains.



La cuisine en bon état



Le meuble lavabo à remplacer dans la salle de bains



Dessous du meuble-lavabo souillé

Portes intérieures

V P/V N/V N/A Portes à âme vide et portes manquantes

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

Des portes sont manquantes. Compléter les travaux et ajouter des portes là où nécessaire.

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolant inconnu

Constatations



Avertissement

Nous n'avons pas visité l'entretoit pour vérifier l'isolation sur le plafond qui délimite l'entretoit. La chaleur a limité les conditions sécuritaires de visite. Il est possible qu'il y ait peu d'isolant. Le bâtiment est très âgé. Si vous comptez isoler l'entretoit ou encore l'isoler davantage pour une meilleure résistance thermique du bâtiment, il faudra vous assurer que ce changement dans les conditions du bâtiment n'occasionnera pas de surcharge de neige sur le toit en hiver. De fait, l'absence ou la faiblesse d'isolation dans les conditions normales de chauffe en hiver avait probablement pour effet de faire fondre une certaine quantité de neige sur le toit. Si vous changez ces conditions, il est possible que la structure du toit ne résiste pas à des charges de neige plus importantes. Consultez un ingénieur en structure pour toute modification des conditions d'isolation du bâtiment.



Défaut à corriger

La trappe d'accès à l'entretoit est située dans la salle de bains. Cette position est inadéquate puisque l'air humide de la salle de bains se dirige directement dans l'entretoit, ce qui n'est pas souhaitable. Pensez à repositionner la trappe d'accès dans une pièce sans humidité.



La trappe d'accès à l'entretoit au plafond de la salle de bains, ce qui n'est pas judicieux

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Aérateurs de toit seulement (aucune prise d'air)

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



Information

Nous avons remarqué la présence d'au moins un aérateur plat. L'aérateur plat est généralement obstrué par la neige en hiver, réduisant considérablement la ventilation du vide sous le toit. Lors de la réfection, nous recommandons la pose d'aérateurs surélevés pour améliorer l'aération, ce qui est un facteur important de la durée de vie d'une toiture. Suivre les recommandations du fabricant quant au choix du ventilateur et l'installation.



Aérateur plat sur la toiture



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les soffites des débords de toit n'étaient pas ventilés. Remplacer les soffites actuels par des soffites ventilés. S'assurer également que la ventilation vers l'entretoit n'est pas bloquée par l'isolant.



Soffites non ventilés sur un débord de toit

Isolation des fondations

V P/V N/V N/A Absence d'isolant de manière générale

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué que la plupart des murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Nous vous suggérons, APRES 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 ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé au béton (R-17). Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattes métallique cloué à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) sous le revêtement intermédiaire derrière le stuc 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 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.



La plupart des murs de fondation ne sont pas isolés, seul un panneau de R-5 a été observé sur le mur latéral droit 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

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 combinée au four à micro-ondes

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 maison.

Constatations



Inspection limitée

Nous avons omis d'inspecter la hotte de la cuisinière. Noter qu'un registre d'évacuation extérieur a été observé sur le mur latéral gauche.

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.

AVANT DE CONCLURE LA TRANSACTION ENTRE LES PARTIES, nous vous recommandons de prévoir le coût de divers travaux : Remplacement du stuc extérieur suivant les exigences actuelles dans la pose d'un revêtement extérieur. Pose de solins d'étanchéité. Réfection du portique d'entrée avant. Imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Remplacement de la solive de rive du bâtiment là où nécessaire. Ventilation des débords de toit par le remplacement des soffites. Remplacement du perron avant et pose de garde-corps et mains courantes à l'avant et à l'arrière. Remplacement des portes et des fenêtres. Installation de gouttières sur les débords de toit. Travaux importants à l'intérieur : réfection de la salle de bains, travaux de finition généraux, 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. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes 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 : Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau des murs extérieurs. Imperméabiliser les murs de fondation et installer un drain français. Poser des solins au-dessus des ouvertures et 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. Procédez à l'entretien de la couverture. Installer un ou des clapets antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout, etc.

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

130, Ave. Baie de Valois

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