

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
45, Ave. Saint-Joachim
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2172-2025-12-19



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 : 19 décembre 2025
Imprimé le : 9 février 2026

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	11
TOITURE	18
PLOMBERIE.....	20
ÉLECTRICITÉ.....	23
CHAUFFAGE	25
INTÉRIEUR.....	26
ISOLATION ET VENTILATION	30
CONCLUSION	32
CERTIFICAT	33

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE : 19 décembre 2025, :
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Nuageux, 4°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 45, Ave. Saint-Joachim, Pointe-Claire (Québec)

DESCRIPTION SOMMAIRE

Immeuble de deux étages de style "cottage" qui pourrait être un ancien duplex transformé. Les revêtements extérieurs sont en bardage d'aluminium. La toiture est plate. Un sous-sol non fini se trouve sous le rez-de-chaussée. L'immeuble a été en partie dégarni à l'intérieur. Nous avons déjà produit un rapport pour démolition le 05 juin 2019 sur ce bâtiment. Comme le bâtiment à l'époque n'avait pas été démoli à l'intérieur, le rapport était plus complet que le présent rapport.

CONDITION GÉNÉRALE









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

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

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 PV NV N/A Fondations en blocs de béton anciens

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'emplacement 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.

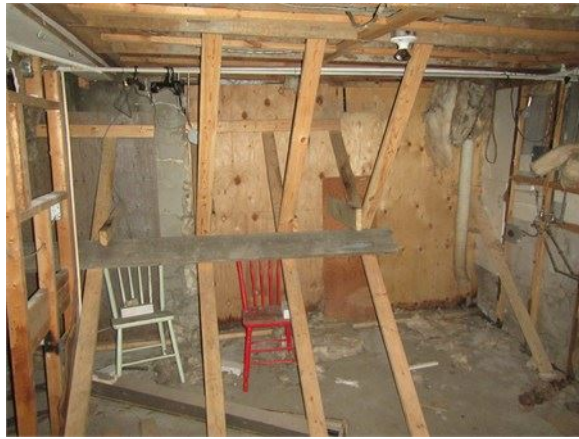
Il est toujours plus prudent de procéder à leur réparation dans les meilleurs délais possibles. En effet, lorsque le drain de fondation (si existant) ne suffit plus à intercepter et à évacuer les eaux souterraines présentes à proximité des fondations, l'eau s'accumule dans le sol et exerce une pression 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



Réparation urgente

Les murs de fondation sont en très mauvais état. Ils étaient déjà en très mauvais état en 2019. Certains murs sont étayés de l'intérieur alors que d'autres sont visiblement déformés. Nous sommes d'avis que ces murs de fondation doivent être remplacés. Prévoir le coût de remplacement des murs de fondation.



Etalement du mur arrière



Mur de fondation déformé par des blocs de béton instables et de mauvaise qualité



Mur de fondation fissuré et déformé sous l'ossature murale laissée en place : Le mur est dangereux



Fissure sur le mur de fondation avant



Fissure en escalier sur le mur latéral droit, près de l'avant



Fissures multiples



Fissures multiples dont une fissure horizontale près du sol qui indique un mouvement latéral du mur



Réparations à l'aide d'uréthane, ce qui est inapproprié

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.

Constatations



Défaut à corriger

Comme il était déjà recommandé dans notre premier rapport en 2019, la dalle de béton devra être remplacée en même temps que les murs de fondation.

Bien entendu, lors de la reconstruction de la dalle actuelle, la nouvelle dalle devrait comprendre une couche de drainage granulaire d'au moins 5 po., de type DB pour dalle de béton, recouverte d'un isolant de panneaux de laine de roche ou de polystyrène extrudé (résistance thermique de R 10 minimum) et d'une membrane de polyéthylène d'au moins 0,300 mm d'épaisseur agissant comme écran hydrofuge. Sur le polyéthylène, la nouvelle dalle devra avoir au moins 3 po. d'épaisseur et posséder des pentes en direction des avaloirs de sol à installer.

Prévoyez le coût de ces travaux.



Infiltration d'eau sur la dalle du sous-sol

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

Notre inspection des planchers a été limitée en raison des infiltrations d'eau et des matériaux de démolition sur place. Dans notre rapport 2019, nous avons noté que les planchers n'étaient pas de niveau. Prévoir mettre les planchers de niveau lors de la construction si le bâtiment est conservé.



Taches sur des solives qui pourraient comporter des moisissures



Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives observées dans le sous-sol. Faire tester les taches sur les solives pour déterminer ce qu'il en est. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Prévoyez le coût de nettoyage des moisissures par prudence si le bâtiment

est conservé.

Murs porteurs

V P/V N/V N/A Murs porteurs probablement en bois (partiellement 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 démonter une partie des revêtements intérieurs de finition afin de voir les éléments de la structure.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons déjà noté que certains murs porteurs n'étaient pas d'équerre. Prévoir une revue des murs porteurs et corriger/renforcer tout mur là où nécessaire si le bâtiment est conservé.

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A Poutres 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

La base de certains poteaux est rouillée en raison de l'humidité du sol. Lors des travaux de sous-oeuvre, faire vérifier et remplacer des poteaux au besoin.



Les deux poutres en bois et certains des poteaux en acier



Base d'un poteau à vérifier qui a commencé à rouiller

Structures de toit

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

Constatations

*Réparation urgente*

La structure du toit était apparente en raison du dégarnissage du plafond de l'étage. Une infiltration d'eau importante affecte le bâtiment et coule jusqu'au sous-sol. Procéder à une réparation ou une réfection complète à très court terme si le bâtiment est conservé. Remplacer tout matériau affecté par les infiltrations d'eau sur tous les étages.



Fuite d'eau du toit



Le plancher de l'étage sous la fuite

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 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



Avertissement

Notre inspection de la toiture nous a permis de constater que le bardage d'aluminium, posé là où il y a un mur entre les deux hauteurs de toiture, est posé jusqu'en bas près des bardeaux d'asphalte de la toiture. Le bardage d'aluminium doit s'arrêter à deux pouces au-dessus de la toiture pour éviter sa dégradation prématurée par un contact constant avec l'eau de ruissellement de la toiture. Il y a peu à faire en ce moment sinon de défaire le bardage pour le couper à la hauteur voulue.



Exemple de bardage trop près d'une toiture



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le bardage d'aluminium était posé à l'ancienne c'est-à-dire sans ventilation de la lame d'air derrière le bardage, ce qui peut causer des dommages à la structure des murs extérieurs si des infiltrations d'eau répétées se produisent.

De plus, des sections de bardage sont manquantes.

Si le bâtiment est conservé, nous suggérons de remplacer le bardage actuel, de réparer la structure des murs extérieurs là où nécessaire et d'installer une membrane pare-air/pare-intempéries avant de poser un nouveau revêtement extérieur en respectant les exigences actuelles pour la pose d'un revêtement extérieur (lame d'air ventilée, solins d'étanchéité, etc.).



Bardage d'aluminium sur les murs extérieurs avec section manquante en partie inférieure du mur arrière



Le bardage n'est pas ventilé en partie inférieure en raison d'une fourrure de bois posée à l'horizontale



Bardage du mur latéral gauche non ventilé et irrégulier



Taches d'écoulement sur le mur arrière en raison d'une gouttière qui n'est pas étanche avec le mur adjacent : Il est probable que des dommages soient présents sur la structure du mur, derrière le revêtement d'aluminium

Solins et scellements

V P/V N/V N/A Scellant rigide et solidifié

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 que la jonction entre le perron avant en bois et le mur extérieur était simplement scellé. Remplacer le joint de scellement par une membrane d'étanchéité et un solin métallique dans les règles de l'art pour éviter les dommages occasionnés par les infiltrations d'eau.



Absence de solin entre le perron avant et le mur extérieur



Défaut à corriger

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



Défaut à corriger

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



Exemple de fenêtre sans solin pour assurer l'étanchéité. Au contraire, un joint de scellement a été posé. Ce joint de scellement emprisonne l'eau qui pourrait s'infiltrer

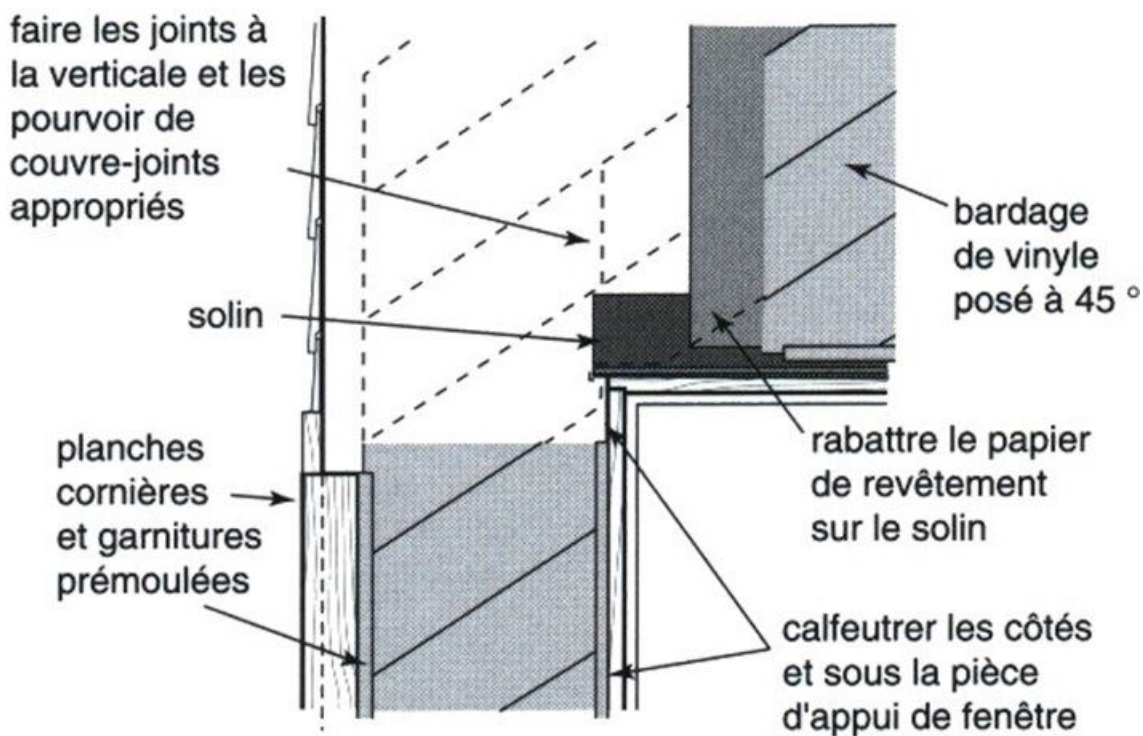


Schéma de la pose d'un solin au-dessus d'une ouverture

Portes extérieures

V P/V N/V N/A Portes d'acier avec contre-portes en aluminium

Constatations



Défaut à corriger

Les portes d'acier sont âgées. Si le bâtiment est conservé, prévoir le remplacement des portes pour assurer l'étanchéité sous les portes et améliorer le rendement énergétique des portes.

Fenêtres et verrières

V P/V N/V N/A Fenêtres de vinyle (PVC) extérieur et bois intérieur

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.

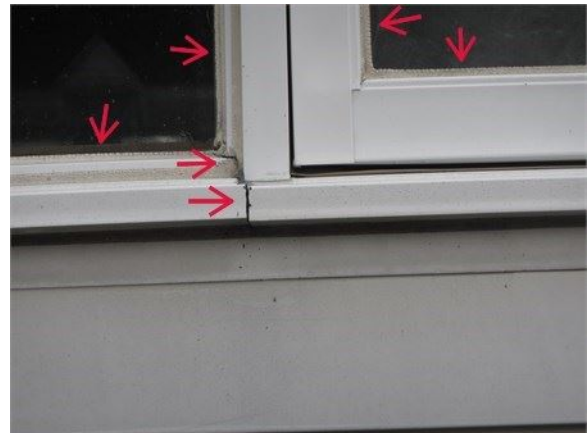
Constatations**Défaut à corriger**

Les fenêtres sont âgées et les menuiseries extérieures ne sont plus étanche. Il en est de même pour les garnitures d'étanchéité entre les menuiseries de PVC et les doubles-vitrages. Prévoir le remplacement des fenêtres si le bâtiment est conservé.

Noter que les fenêtres en bois du sous-sol ont aussi besoin d'être remplacées.



Exemple de fenêtre à remplacer



Les menuiseries ne sont plus étanches. Il en est de même pour les garnitures d'étanchéité



Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Bois et fer forgé

Constatations

*Défaut à corriger*

La peinture sur le perron avant s'écaille largement. Prévoir des travaux de préparation avant de repeindre.

*Avertissement*

La terrasse arrière a été démolie. Prévoir une reconstruction pour pouvoir utiliser l'espace extérieur et la porte-fenêtre.



La terrasse arrière a été démolie

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 fascias 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

La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est fissurée et affaissée vers les côtés. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gels et de dégels.



Entrée d'asphalte fissurée et affaissée à refaire

TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : Nous n'avons pas pu accéder à la toiture principale en raison de sa hauteur.

Revêtements de toit incliné

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

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-couches est impossible à évaluer par l'inspectrice et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

Constatations



Défaut à corriger

Les bardeaux de la marquise d'entrée ont atteint leur durée de vie utile. Prévoir le remplacement des bardeaux. Assurez-vous que les solins et contre-solins entre cette toiture et le mur avant sont étanches. Actuellement, des taches d'écoulement actives étaient visibles lors de l'inspection, du côté droit de la porte d'entrée.



Revêtements de toit plat

V P/V N/V N/A Membrane d'asphalte et gravier probablement

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Réparation urgente

En 2019, la couverture du toit principal était déjà âgée. Lors de la présente inspection, plusieurs fuites ont été observées. Prévoir la réfection de la couverture rapidement pour éviter les dommages occasionnés par les infiltrations d'eau.

Gouttières

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière aux débords de la corniche sur trois côtés. Cette situation fait en sorte que 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. Au bas de chaque gouttière, faites installer une descente pluviale et au bas de chaque descente pluviale, installer un exutoire de gouttière qui se prolonge jusqu'à 6 pieds du bâtiment de manière à éloigner les eaux de surface des murs de fondation.



Installer une gouttière sur les trois côtés de la corniche pour éloigner les eaux de surface des murs extérieurs

PLOMBERIE

Limitations

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

Valve principale d'entrée d'eau

V P/V N/V N/A Valve à poignée, conduite de 3/4 po. en cuivre

Énoncés généraux

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

Constatations



Information

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

Appareils et robinets

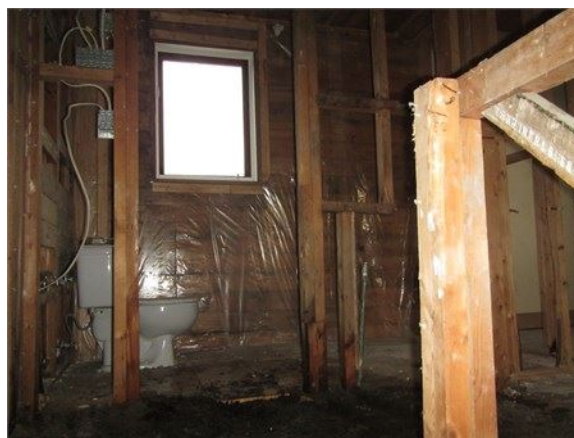
V P/V N/V N/A Toilette à l'étage

Constatations



Défaut à corriger

L'ensemble de la salle de bains et de la cuisine ont été démolis. Seule une toilette est en place à l'étage. Prévoir une réfection complète.



Toilette à l'étage malgré les infiltrations d'eau importantes par la toiture

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A Conduits d'évacuation en plastique (ABS)

Constatations**Défaut à corriger**

La conduite d'évacuation de la machine à laver au sous-sol n'est pas scellée. Sceller la partie supérieure de la conduite pour éviter des refoulements d'égout dommageables.



Sceller l'extrémité de la conduite de la machine à laver

Drains de plancher

V P/V N/V N/A Vieux drain de plancher

Constatations**Défaut à corriger**

Le drain de plancher est ancien. Prévoir le remplacement du drain lors de la réfection de la dalle de béton.



Vieux drain de plancher à remplacer

Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A Aucun clapet visible

Constatations*Défaut à corriger*

Si le bâtiment est conservé, installer des clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol pour éviter les refoulements d'égout dommageables.

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



Expertise recommandée

La base du mât électrique à l'extérieur n'est pas drainée dans sa partie inférieure. La situation actuelle peut faire en sorte que de l'eau de condensation dans le mât traverse vers le panneau électrique et cause des désordres importants. Il nous a été impossible de constater l'état du conduit du côté intérieur du mur. Nous vous suggérons de faire voir l'installation par un maître électricien qui perçera la base du conduit.

Câbles des circuits de dérivation

V P/V N/V N/A Câblage en cuivre

Constatations



Danger potentiel

Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate. 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 la cuisine

Interrupteurs et prises de courant

V P/V N/V N/A

Constatations

*Danger potentiel*

Les prises et les interrupteurs ont été détachés des murs là où les murs ont été dégarnis. Les installations ne sont pas sécuritaires.

Assurer la sécurité des installations.



Exemple d'interrupteurs enlevés

CHAUFFAGE

Cheminée

V P/V N/V N/A Cheminée condamnée de manière temporaire

Méthodes d'inspection

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Une cheminée a été condamnée de manière temporaire sur le toit. Au besoin, démolir la cheminée au-dessus du toit si le bâtiment est conservé.



Cheminée condamnée de manière temporaire sur le toit

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.

Constatations



Défaut à corriger

Une partie des finis intérieurs ont été démantelés laissant l'ossature des murs apparente. Si le bâtiment est conservé, prévoir refaire les finis intérieurs.

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A

Constatations



Danger potentiel

Lors de l'inspection de , nous avons remarqué que le revêtement des marches de l'escalier du sous-sol était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé. Prévoyez l'enlèvement du revêtement de l'escalier avec le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher/marches d'escalier.



Marches de l'escalier du sous-sol en tuiles



Défaut à corriger

Une partie des finis de planchers ont été démantelés. Là où des parquets ont été conservés, certains sont affectés par les infiltrations d'eau venant du toit. Prévoir une réfection importante si le bâtiment est conservé.



Le plancher de la cuisine affecté par les infiltrations d'eau venant du toit

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Plâtre sur latte et absence de finition

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

Une bonne part des finis intérieurs a été démolie dans le bâtiment. Prévoir une reconstruction là où nécessaire si le bâtiment est conservé.



Exemple de dégarnissage et matériaux de démolition au sol

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A Escalier de bois franc et escalier de bois recouvert de tuiles

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.

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A Absence de cuisine

Constatations



Défaut à corriger

La cuisine a été démolie. Il n'y a plus d'équipements. Prévoir refaire une cuisine si le bâtiment est conservé.



La cuisine a été démolie

Portes intérieures

V P/V N/V N/A Absence de portes intérieures

Constatations



Défaut à corriger

Les portes intérieures ont été enlevées. Prévoir de nouvelles portes si le bâtiment est conservé.

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

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

Constatations



Défaut à corriger

Le plafond qui délimite l'entretoit a été démoli. Prévoir isoler l'entretoit si le bâtiment est conservé.

Isolation des fondations

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

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Nous vous suggérons, **APRÈS VOUS ÊTRE ASSURÉ DE LA CAPACITÉ PORTANTE DES MURS DE FONDATION ET DE LEUR BON ÉTAT** (nouveaux murs de fondation), en combinaison avec la pose d'un drain français, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant de laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé de type 4, ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé au béton. Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattes métalliques clouées à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) sous le revêtement intermédiaire des murs extérieurs 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.

Ventilateurs de plafond

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

Constatations



Défaut à corriger

Les ventilateurs d'extraction des salles de bains servent à évacuer l'air humide à l'extérieur et à empêcher par le fait même les désordres causés par l'humidité excessive souvent rencontrée dans les salles de bains. Nous vous suggérons la pose de ventilateurs d'extraction dans les salles de bains si le bâtiment est conservé.

Hotte de cuisinière

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Si le bâtiment est conservé, installer une hotte de cuisinière avec sortie extérieure.

Sortie de sècheuse

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

Constatations

*Avertissement*

Nous avons constaté qu'il n'y avait pas d'installation de sortie de sècheuse. Il est essentiel, si vous avez un appareil, que l'air chaud et humide soit évacué directement à l'extérieur pour éviter les désordres causés par la présence excessive d'humidité dans l'habitation (condensation, moisissures, etc.). Prévoyez-en l'installation si le bâtiment est conservé.

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 prévoir le coût de nombreux travaux puisque le bâtiment a été en grande partie dégarni : Réfection de la couverture. Remplacement des murs de fondation et de la dalle de béton. Isolation des murs de fondation et sous la dalle de béton. Imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Réfection de sections de murs porteurs extérieurs. Réfection du revêtement mural extérieur, remplacement des portes et des fenêtres. Finition complète intérieure y compris la plomberie, l'électricité, la cuisine et la salle de bains. Isolation des murs et du plafond qui délimite l'entree.

Sur le plan de la santé : Décontaminer les matériaux affectés par la moisissures et les infiltrations d'eau, etc.

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

45, Ave. Saint-Joachim

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 Chantavent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350