

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

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

Dossier : 2141-2025-06-18



CLIENT

Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
63, rue de la Pointe-Langlois
Laval, (Québec) H7L 3J4

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 18 juin 2025
Imprimé le : 1 août 2025

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	15
TOITURE	24
PLOMBERIE.....	29
ÉLECTRICITÉ.....	32
CHAUFFAGE	36
INTÉRIEUR.....	40
ISOLATION ET VENTILATION	49
CONCLUSION	52
CERTIFICAT	53

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE : 18 juin 2025, 10:00 DURÉE : 1:00
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Nuageux, 25°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 133, Ave. de la Baie-de-Valois, Pointe-Claire (Québec)
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1937

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété et une maison d'un étage et demi. Les revêtements extérieurs sont en bardage d'aluminium. La toiture est à deux versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un vide sanitaire sur terre battue se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

Lors de notre visite, le bâtiment était vacant ou inoccupé depuis un certain temps. Certaines composantes non visibles peuvent avoir subi des dommages difficilement détectables par l'inspectrice. Dans les jours qui précèdent la transaction notariée, nous vous recommandons de mettre en marche et de vérifier avec soin tous les systèmes (chauffage, climatisation, pompes, etc.), la plomberie et les appareils reliés à la plomberie. Ces composantes sont reconnues pour faire fréquemment défaut dans un bâtiment vacant. Assurez-vous également qu'aucun acte de vandalisme n'a été commis sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui où vous en prendrez possession.









La propriété est dans un état d'insalubrité avancé. Des travaux majeurs sont nécessaires pour réhabiliter la propriété de manière à la rendre habitable.

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 Béton et blocs de béton

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

Constatations



Expertise recommandée

Nous avons noté des traces d'infiltration d'eau entre deux sections de béton coulé sur le mur latéral droit. De plus, des taches d'humidité et d'efflorescence ont été observées sur les murs de fondation en divers endroits du vide sanitaire. L'efflorescence (dépôt de sels sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables et provoquer la détérioration prématurée du béton des fondations. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'imperméabilisant appliqué du côté extérieur des murs de fondation et/ou d'une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, absence de drain, pentes négatives près des murs, etc.), qui a pour conséquence de saturer d'eau le béton des murs. L'inspectrice ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité de l'imperméabilisant et du drainage des fondations.

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").



Traces d'infiltration d'eau entre deux sections de béton coulé



Efflorescence et humidité importante sur les murs de fondation en blocs de béton



Réparation urgente

Les murs de fondation sont construits partiellement en blocs de béton et partiellement en béton coulé (ancien). Des fissures ont été observées en divers endroits et des déplacements de blocs de béton ont aussi été observés. Des travaux de réparation sont à prévoir rapidement.

Faire appel à un maçon spécialisé dans les murs de fondation pour un travail durable.



Fissure sur le mur avant, côté droit



Fissures sur le mur latéral droit près de l'avant



Fissure sur le mur latéral droit devant l'escalier d'entrée principale



Fissure verticale entre les deux perrons



Fissure à la limite de l'extension arrière, mur latéral droit



Fissures sur le mur latéral droit, coin arrière droit



Fissure importante sur le mur arrière, coin droit



Fissures avec déplacement important, mur arrière, coin gauche à réparer rapidement



Fissures mineures sur le mur latéral gauche



Fissures avec déplacement sur le mur latéral gauche



Fissure horizontale sur le mur latéral gauche à vérifier et à corriger (il pourrait s'agir d'un déplacement du mur vers l'intérieur)



Fissures sur le mur arrière, côté droit



Déplacements importants de blocs de béton sur le mur latéral gauche de l'extension arrière à réparer rapidement



Réparation urgente

Une large ouverture n'est pas protégée sur le mur latéral droit. Des animaux peuvent s'introduire dans le vide sanitaire. D'ailleurs, un raton laveur est en décomposition dans le vide sanitaire. Fermer rapidement l'ouverture.



Large ouverture à refermer sur le mur latéral droit



Raton laveur en décomposition dans le vide sanitaire

Planchers

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

Limitations

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

En raison des revêtements de finition présents dans le vide sanitaire et sur les étages, la structure du plancher n'a pas pu être visualisée dans son ensemble (seulement partiel). Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-ci. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.

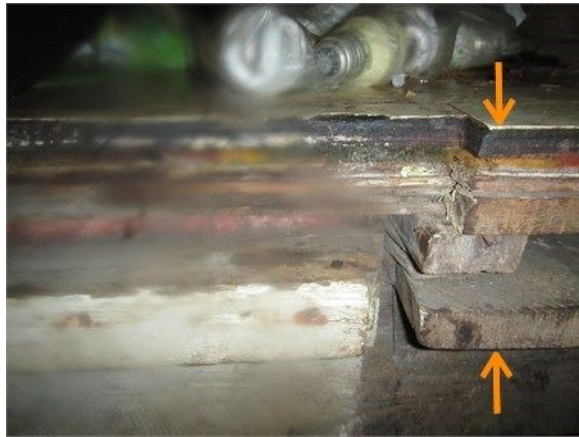
Constatations



Avertissement

Nous n'avons pas pu vérifier le niveau des planchers en raison de l'encombrement et de l'insalubrité. Cependant, nous avons constaté que le plancher avait été mis de niveau en divers moments autour de la trappe d'accès au vide sanitaire.

Nous avons aussi pu constater que la structure du plancher était faible par rapport aux exigences actuelles. Il est essentiel de ne pas surcharger les planchers pour éviter les affaissements.



Mises à niveau diverses du plancher autour de la trappe d'accès au vide sanitaire



Structure de plancher faible



Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives et du sous-plancher observés dans le vide sanitaire. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Procéder à une caractérisation des taches pour vérifier s'il s'agit de moisissures. Prévoyez le coût de nettoyage des moisissures par prudence. Faites faire le travail par des spécialistes en décontamination pour protéger la santé des travailleurs et des occupants.



Taches sur la structure qui pourrait comporter des moisissures dans le vide sanitaire



Taches sur la structure qui pourrait comporter des moisissures dans le vide sanitaire



Taches sur la structure qui pourrait comporter des moisissures dans le vide sanitaire



Taches sur la structure qui pourrait comporter des moisissures dans le vide sanitaire



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le sol cédait sous les pas près de la trappe d'accès au vide sanitaire. L'emplacement semble être au-dessus du système de chauffage. Faire voir le plancher après l'enlèvement des finis intérieurs et/ou du système de chauffage et renforcer où nécessaire.



Le sol cède sous les pas

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.

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A Bois et béton

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 des taches d'infiltration d'eau sur l'extrémité droite d'une poutre. Assurer l'étanchéité du mur extérieur pour éviter davantage de détérioration.

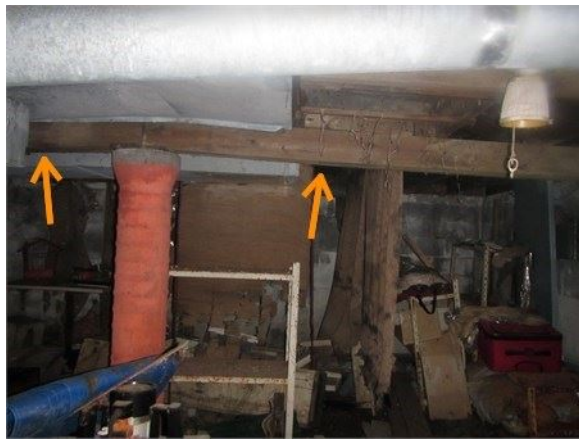


Taches d'infiltration d'eau sur l'extrémité d'une poutre



Expertise recommandée

Nous avons remarqué que les poutres étaient faibles et qu'elles n'étaient pas fixées aux colonnes de béton. Consulter un ingénieur en structure pour renforcer la structure. Suivre ses recommandations.



Poutre faible de part et d'autre d'une colonne de béton



Poutre faible dans le vide sanitaire



Poutres non fixées à une colonne de béton

Structures de toit

V PV NV N/A

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seules les anomalies apparentes sont notées dans ce rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calculs des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver.

Constatations



Inspection limitée

Notre inspection extérieure, malgré les limitations liées à la présence d'arbres tout autour du bâtiment, nous a permis de constater une déformation du toit, du côté droit. Lors des travaux de couverture (voir la section "Toiture" du présent rapport) vérifier la structure et renforcer toute faiblesse. Consulter un ingénieur en structure au besoin.



Structure de toit arquée dans les soffites du côté droit

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le dessous des bardages avait été fermé par une moulure. Il est essentiel pour la ventilation des bardages que le dessous soit ouvert. De plus, si des infiltrations d'eau surviennent plus haut, l'eau risque de demeurer emprisonner et de causer des dommages. Nous vous recommandons de percer généreusement des trous à intervalles réguliers sous les bardages pour les raisons ci-haut mentionnées. Là où deux revêtements sont installés l'un au-dessus de l'autre, enlever le calfeutrant.

Prévoir à plus ou moins court terme le remplacement du revêtement extérieur pour respecter les règles actuelles de ventilation de la lame d'air derrière le revêtement extérieur de manière à éviter la rétention d'humidité et d'eau qui causent la pourriture du bois de structure.



Absence de ventilation derrière le revêtement, visible au bas des diverses sections de bardage



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le revêtement d'aluminium n'était pas étanche partout. Des ouvertures causent des infiltrations d'eau et possiblement l'introduction d'insectes dans l'enveloppe des murs extérieurs. Corriger les manquements pour assurer l'étanchéité.



Revêtement non étanche sous la porte d'entrée principale et devant la porte



Revêtement qui est découpé autour des mâts électriques



Coin arrière droit ouvert



Coin arrière gauche ouvert



Défaut à corriger

Le revêtement mural est trop près du sol par endroits. Tout bardage doit se situer à au moins 8 pouces du sol (200 mm) de manière à ne pas exposer les composantes du mur à l'humidité du sol (Article 9.27.2.4. du Code de construction du Québec). Procéder à une correction du niveau du sol là où nécessaire en vous assurant de toujours conserver une pente positive de 1 unité de hauteur pour 10 unités de longueur de manière à éloigner des murs extérieurs, par capillarité, les eaux de surface.



Revêtement trop près du sol à l'avant gauche

Solins et scellements

V P/V N/V N/A Scellants divers

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. 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 des ouvertures

Portes extérieures

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

Constatations



Défaut à corriger

La vieille porte en bois sur le mur latéral droit a été condamnée à l'aide d'un contreplaqué. Prévoir le remplacement de la porte à court terme.



La porte condamnée de l'extérieur



La porte condamnée vue de l'intérieur

Fenêtres et verrières

V P/V N/V N/A Fenêtres en bois

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 (à installer).

Constatations



Défaut à corriger

Les fenêtres en bois ont plus de 25 ans. Le bois est endommagé par endroits et des double-vitrages sont descellés. D'autres fenêtres ont été condamnées à l'aide de contreplaqué. Prévoir le remplacement des fenêtres à court terme.



Exemple de fenêtre condamnée



Vieille fenêtre en bois à l'avant à remplacer



Exemple de vieille fenêtre en bois à remplacer à l'arrière



Double vitrage descellé sur une vieille fenêtre en bois à l'arrière et à l'étage

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Bois

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 la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations



Défaut à corriger

Les divers escaliers extérieurs et les deux perrons sont dangereux. Prévoir une réfection complète à court terme pour assurer la sécurité à l'extérieur du bâtiment.



Escalier à l'entrée dangereux et garde-corps inadéquat



Escalier et perron principal à reconstruire



Perron le plus arrière dangereux

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau dans les soffites du débord de toit gauche autour de la cheminée. Suivre les recommandations faites dans la section "Toiture : Solins" dans la section suivante du

rapport.

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 très détériorée. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gels et de dégels.



Entrée d'asphalte en très mauvais état



Défaut à corriger

De nombreux débris divers se trouvent autour de la propriété. nettoyer l'extérieur pour assurer la salubrité.



Nettoyer les débris de branches le long de la façade avant



Enlever les objets abandonnés à l'avant de la propriété



Nettoyer le côté gauche de la propriété

TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : Nous n'avons pas pu accéder à la toiture en raison de sa hauteur. Nous l'avons inspecté à partir du sol et à l'aide de jumelles 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 PV NV N/A Bardeaux d'asphalte et membrane élastomère

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 d'asphalte de la toiture sont dans un état de détérioration avancé. Prévoir une réfection de la couverture dans la prochaine année au plus tard.



Bardeaux dans un état de détérioration avancé



Bardeaux dans un état de détérioration avancé sur la pente droite



Défaut à corriger

Des branches et des débris de feuilles couvrent une partie importante de la couverture de l'extension arrière. Nettoyer la couverture pour éviter l'enracinement de plantes.



Nettoyer la couverture de l'extension arrière

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

Des plantes poussent dans les gouttières. De plus, l'eau est déversée près des murs de fondation. Nettoyer les gouttières et ajouter des exutoires de gouttières pour éloigner les eaux de la toiture loin des murs de fondation.



Nettoyer les gouttières



Installer des exutoires de gouttières



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de gouttière sur le débord de toit arrière de l'extension. Installer une gouttière avec descente pluviale et exutoire pour éloigner les eaux de la toiture du mur arrière.



Installer une gouttière sur le débord de toit arrière

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 étanchéifié 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 ont été notées dans les soffites du débord de toit gauche autour de la cheminée. Refaire l'étanchéité de l'installation rapidement pour arrêter les infiltrations d'eau dommageables à la structure de la toiture.



Le contre-solin n'est que calfeutré en surface de la maçonnerie de la cheminée



Traces d'infiltration d'eau dans les soffites et sur la cheminée (efflorescence)

Puits de lumière / Lanterneaux

V P/V N/V N/A Fenêtres de toits inclinés (de type "Velux")

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons observé des traces d'infiltration d'eau dans le puits de lumière de la chambre arrière de l'étage. Faire voir le puits de lumière lors des travaux de couverture pour déterminer s'il peut être conservé ou s'il est à remplacer. Le manque d'étanchéité peut être associé au puits de lumière lui-même ou peut être associé à la couverture autour du puits de lumière.



Traces d'écoulement autour du puits de lumière à l'étage

PLOMBERIE

Limitations

Notre inspection des appareils de plomberie a été limitée par l'encombrement des pièces et l'insalubrité.

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

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.



L'entrée d'eau principale dans le vide sanitaire sur le coin avant droit

Appareils et robinets

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

Constatations



Défaut à corriger

Prévoir une réfection complète de la cuisine et de la salle de bains.



Réfection de la salle de bains à prévoir



Réfection de la cuisine à prévoir

Conduits de distribution

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

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 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



Inspection limitée

Notre inspection a été limitée par l'accès difficile près et sous les appareils de plomberie.

Conduits d'évacuation et de ventilation

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

Énoncés généraux

Un nombre insuffisant d'événements de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourraient occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le siphon sous le lavabo de la salle de bains avait commencé à percer. Remplacez le siphon pour éviter les fuites dommageables.



Siphon qui commence à percer sous le lavabo

Système de production d'eau chaude

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2004. Prévoir son remplacement à court terme.

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 droite et par l'avant

Constatations



Avertissement

Les câbles d'alimentation électrique passent dans les arbres à l'avant. Il est de votre responsabilité de faire émonder les arbres qui sont en contact avec les fils. Prévoir l'émondage régulier des arbres près des fils de branchement.



Câbles dans les arbres à l'avant à élaguer



Défaut à corriger

De vieux mâts en bois et en acier ont été abandonnés. Enlever les mâts et assurer l'étanchéité de la couverture après les avoir enlevés.



Vieux mâts à enlever sur le mur latéral droit

**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 100 Ampères (120-240 volts)

Énoncés généraux

Il n'est pas sécuritaire pour les personnes et les biens qu'un panneau principal à fusibles ou à disjoncteurs soit installé à l'extérieur ou dans un endroit non chauffé. La température de l'air ambiant en période froide pourrait influencer la température de déclenchement du dispositif de protection lors d'une surchauffe dans le circuit de dérivation. Les panneaux ne doivent pas être situés dans les salles de bain ou sur les murs mitoyens. L'accès au panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

Constatations**Information**

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

Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A Panneau à disjoncteurs

Constatations**Inspection limitée**

Nous n'avons pas enlevé le couvercle sur le panneau de distribution électrique puisque nous n'en avons pas l'autorité. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière le couvercle du

panneau.



Le panneau de distribution électrique

Câbles des circuits de dérivation

V P/V N/V N/A Inconnu

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



Information

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

Interrupteurs et prises de courant

V P/V N/V N/A Non inspectés

Constatations



Inspection limitée

Notre inspection a été limitée en raison de l'insalubrité des lieux. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur les équipements électriques.



Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuite (DDFT).



Prise extérieure standard à remplacer

Unités de chauffage

V P/V N/V N/A Convecteur d'air

Limitations

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspectrice lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajoutant des unités de chauffage ou en modifiant celles déjà en place.

Constatations



Danger potentiel

L'installation d'un convecteur d'air a été bricolée dans la chambre arrière du rez-de-chaussée. Faire modifier l'installation pour assurer la sécurité. Faire appel à un électricien compétent.



Installation bricolée d'un convecteur dans la chambre arrière

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système de chauffage central. Une inspection des composantes internes ne peut être effectuée que par un technicien muni d'instruments appropriés.

Générateur de chaleur

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

La fournaise de marque Brock possède le numéro de modèle suivant : CCC. Faire voir l'appareil par un spécialiste pour déterminer sa durée de vie utile. Noter que l'appareil a été abandonné dans le vide sanitaire. Il n'y a aucun réservoir de mazout sur place.



La fournaise au mazout dans le vide sanitaire

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

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

Constatations



Défaut à corriger

Le conduit de fumée de l'appareil de chauffage est anormalement rouillé. Il possède également une pente négative vers la cheminée. Prévoir le remplacement du conduit de fumée si l'appareil est conservé et vous assurer que le conduit possède une pente ascendante vers la cheminée.



Le conduit d'évacuation des gaz rouillé à la sortie de la fournaise



Le dessous du conduit de fumée est rouillé et la pente est négative vers la cheminée

Cheminée

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

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



Information

La cheminée semble posséder un chemisage intérieur.



Chemisage visible au sommet du boisseau d'argile

Réservoir d'entreposage du combustible

V P/V N/V N/A Absence de réservoir sur place

Constatations



Avertissement

Notre inspection ne nous a pas révélé d'indices concernant la possibilité 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. Cependant, les nombreux débris autour de la propriété a limité notre inspection.

Nous avons remarqué qu'une conduite de mazout avait été abandonnée dans le vide sanitaire près de la fournaise.



Conduite de mazout sous l'appareil



Conduite abandonnée (sectionnée) près du mur latéral droit du vide sanitaire

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.



Danger potentiel

La maison est affectée par une insalubrité importante et générale. Des moisissures ont également été observées en divers endroits sur les finis intérieurs. Une mise au rebus et une décontamination s'impose si le bâtiment est conservé.



La cuisine en guise d'exemple



L'intérieur d'une pièce



Insalubrité générale au rez-de-chaussée



Insalubrité à l'étage



Moisissures probables là où la peinture s'est écaillée dans la cuisine



Moisissures probables au haut des murs de l'escalier de l'étage



Moisissures probables sur les murs de l'étage

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A Moquette, parquetterie, carreaux, tuiles, parquets de bois

Limitations

L'inspectrice n'est pas tenue de commenter l'usure normale des revêtements de planchers associée à l'utilisation des lieux. Seule la qualité de l'installation des recouvrements est commentée.

Constatations



Danger potentiel

Lors de l'inspection de , 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 pouvant contenir de l'amiante à faire expertiser



Défaut à corriger

La parquetterie et les lattes de bois des parquets sont très endommagées. Prévoir une réfection complète des finis de planchers.



Exemple de fini de plancher en mauvais état

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Divers

Énoncés généraux

Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissures, de dégât d'eau, de gauchissement ou la présence de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissures et, dans le cas de récurrence, de faire remplacer les matériaux de la zone affectée. Lorsque des fissures sont apparentes, il faut demeurer vigilant, noter toute aggravation de la situation et recourir à un expert en structure si cela s'avère nécessaire.

Constatations



Avertissement

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



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.



Avertissement

Il y a une fenêtre sur le mur de la douche. Nous recommandons l'ajout d'un rideau de plastique pour éviter l'infiltration d'eau dans le mur adjacent, par le seuil de la fenêtre.



Fenêtre dans la douche



Défaut à corriger

Des finis intérieurs sont endommagés soit par percement, soit par décollement en larges plaques de la peinture, etc. Prévoir une réfection importante des finis intérieurs si le bâtiment est conservé.



Exemple de fini à refaire au rez-de-chaussée



Lattes de bois arrachées sur un mur du séjour



Peinture qui s'écaille en larges plaques au rez-de-chaussée



Finis dégradés au haut de l'escalier de l'étage

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A Escalier de bois recouvert de tapis

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 main courante dans l'escalier de l'étage. 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 l'escalier.



Installer une main courante dans l'escalier de l'étage

*Danger potentiel*

Le tapis posé dans l'escalier est totalement insalubre. Prévoir son remplacement à très court terme.

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A Bois

Constatations

*Défaut à corriger*

Les armoires de la cuisine sont âgées et sont en très mauvais état. Prévoir une réfection complète de la cuisine.



La cuisine à rénover

Portes intérieures

V P/V N/V N/A Portes non testées

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



Inspection limitée

Nous n'avons pas pu tester les portes en raison de l'encombrement des lieux.

Autre

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de matériaux dont plusieurs pièces de bois abandonnées dans le vide sanitaire. Le bois en contact avec l'humidité du sol pourri et favorise la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants. Nettoyez le vide sanitaire des matériaux abandonnés et décontaminer les lieux pour une meilleure qualité de l'air.



Le vide sanitaire à nettoyer et à décontaminer



Le vide sanitaire à nettoyer et à décontaminer



Bois qui pourri en contact avec l'humidité du sol



Le vide sanitaire à nettoyer et à décontaminer

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolant en matelas (fibre de verre)

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

Une ouverture avait été réalisée sur le plafond de la chambre avant de l'étage pour vérifier l'isolation de l'entretoit. De la laine de verre a été observée. L'isolation est faible par rapport aux standards actuels. Pour isoler davantage cette toiture, l'idéal serait d'isoler par-dessus la structure du toit. Il faudra alors faire voir la structure du toit par un ingénieur en structure de manière à s'assurer qu'une charge de neige additionnelle sur le toit ne pose pas problème.



Laine minérale dans le plafond de la chambre avant de l'étage

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Ventilation de l'entretoit inconnue

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.

Constatations



Inspection limitée

Nous avons été dans l'impossibilité de déterminer si l'entretoit était ventilé. Si le bâtiment est conservé, une étude devra être réalisée à cet effet. Si l'isolation est à même la structure du toit ou au-dessus (l'idéal), il ne faut pas tenter de ventiler l'entretoit.

Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol

V P/V N/V N/A Ouverture importante

Constatations

*Défaut à corriger*

Une grande ouverture dans le mur de fondation latéral droit permet de ventiler le vide sanitaire. Cependant, cette situation n'est pas viable. L'idéal consiste à refermer l'ouverture et à ventiler l'espace à l'aide d'un VRC.

Isolation des fondations

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

*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**, 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, (R-17). 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 sous le revêtement mural extérieur 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.

Isoler également la solive de rive.



Exemple de mur de fondation sans isolation

Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A

Constatations



Inspection limitée

En raison de l'insalubrité des lieux, nous n'avons pas vérifié la présence et le bon fonctionnement d'un ventilateur dans la salle de bains, ni d'une hotte dans la cuisinière ni d'un conduit d'extraction de sècheuse. Si la maison est réhabilitée, assurez vous que ces équipements sont présents et fonctionnels.

CONCLUSION

Pour conclure, bien entendu tout ce qui est mentionné dans ce rapport doit être pris en compte. Cependant, nous aimerions attirer votre attention sur un certain nombre d'éléments importants.

Nous vous recommandons de :

1. Procéder à un test d'amiante sur les tuiles de planchers et sur les finis intérieurs qui sont susceptibles de contenir de l'amiante ;
2. Prévoir le coût de travaux majeurs : Travaux de nettoyage et de décontamination généraux intérieurs et extérieurs. Travaux de remplacement de la couverture principale. Réfection/réparation du revêtement des murs extérieurs. Remplacement d'au moins une porte et des fenêtres du bâtiment. Travaux de réparation des murs de fondation. Travaux d'imperméabilisation des murs de fondation, pose d'un drain français et d'une isolation extérieure des murs de fondation. Travaux de réfection de l'entrée d'asphalte. Travaux importants sur les finis intérieurs des murs, plafonds et planchers y compris dans l'escalier de l'étage. Réfection de la cuisine et de la salle de bains. Remplacement du chauffe-eau.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques. Vous assurer que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du système de chauffage central s'il est conservé. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Prévoir un nettoyage en profondeur du bâtiment y compris le vide sanitaire et l'extérieur ainsi qu'une décontamination intérieure.

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 : Procéder à la réfection de la couverture. Poser des solins et des joints de scellements dans les murs extérieurs là où ils sont nécessaires. Imperméabiliser les murs de fondation et installer un drain français pour maîtriser les infiltrations d'eau par les murs de fondation. Remplacer le chauffe-eau. Nettoyer les gouttières et éloigner les eaux de surface des murs de fondation, etc.

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

133, Ave. de la 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 Chantavent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350