

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
49, Ave. de la Pointe-Claire
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2171-2025-12-19



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 : 7 février 2026

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	12
TOITURE	19
PLOMBERIE.....	21
ÉLECTRICITÉ.....	25
CHAUFFAGE	27
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	30
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	31
INTÉRIEUR.....	32
ISOLATION ET VENTILATION	34
DÉPENDANCES	37
CONCLUSION	38
CERTIFICAT	39

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE : 19 décembre 2025, 13:30 DURÉE : 0:30
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Nuageux, 4°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 49, Ave. de la Pointe-Claire, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Cottage

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est un immeuble de deux étages de style "cottage". Les revêtements extérieurs sont en bardage de bois peint. La toiture est à deux versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol non fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE**Énoncés généraux**









La propriété a été totalement dégarnie à l'intérieur. Le bâtiment est inhabitable.

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

Énoncés généraux

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

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

Constatations



Information

Les fondations sont en blocs de béton. Ce type de fondation, de qualité moindre, est sensible aux mouvements de sol, de même qu'aux poussées latérales exercées par ce dernier. De plus, le sol avoisinant doit assurer un drainage adéquat. Dans le cas contraire, il peut y avoir infiltration d'eau par les joints de maçonnerie qui sont moins étanches ou fissurés. Dans le cas où des infiltrations sont notées, il peut être nécessaire de poser une membrane hydrofuge du côté extérieur de la fondation et de refaire le drain agricole, ce qui peut entraîner des dépenses importantes.



Défaut à corriger

Des infiltrations d'eau ont été notées dans le sous-sol par des murs de fondation. De la peinture qui s'écaille sur certains murs de fondation indiquant une humidité excessive. Des drains flexibles débouchent dans le puisard du sous-sol. Ces drains sont probablement liés à un drain français autour des murs de fondation ou sous la dalle du sous-sol. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée qui procéderait à un examen à la caméra des drains qui débouchent dans le puisard, ce qui pourrait vous informer de la situation actuelle et vérifier si les drains sont bloqués. Il se pourrait qu'il soit nécessaire d'installer un nouveau drain français. 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").



Infiltration d'eau par des blocs de béton au bas de certains murs de fondation



Infiltrations d'eau et peinture qui écaille sur un mur de fondation



Infiltration d'eau et peinture qui écaille sur un mur de fondation /
Noter les taches foncées sur les murs qui pourraient être des moisissures



Expertise recommandée

Nous avons remarqué que des murs de fondations étaient tachés par ce qui pourraient être des moisissures

par endroits. Les moisissures sont dommageables pour la santé. De plus, concernant les moisissures, nous vous suggérons de faire le travail d'élimination avec prudence en vous protégeant bien (respiration et vêtements). Vous protégerez ainsi votre santé. Plusieurs documents proposent des directives quant à la décontamination relative aux moisissures. La SCHL a publié un ouvrage à cet effet qui s'intitule : Méthodes d'élimination de la moisissure dans les maisons. Vous pouvez aussi visiter leur site Internet à l'adresse suivante : www.schl.ca

Bien entendu, il est préférable d'éliminer d'abord le problème d'étanchéité du mur pour régler définitivement le problème.

Voyez aussi la rubrique "Isolation des murs de fondation" pour des conseils complémentaires aux travaux proposés ici.



Taches qui pourraient comporter des moisissures sur des murs de fondation



Taches qui pourraient comporter des moisissures dans le sous-sol



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de fissures dans les murs de fondation. Faire réparer les fissures par un maçon spécialisé.



Fissures réparées et réouvertes



Autre fissure en escalier à réparer



Fissure réparée et ouverte à nouveau à réparer



Vissure verticale à réparer au sous-sol

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



Information

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

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

Réparer toute section de sous-plancher endommagé ou souillé avant de poser des revêtements de sol si le bâtiment est conservé.

Murs porteurs

V P/V N/V N/A Murs porteurs en bois

Limitations

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

Constatations



Défaut à corriger

Des traces d'infiltration d'eau et des dommages ont été observés sous des fenêtres et là où le revêtement est endommagé ou remplacé temporairement à l'extérieur. Remplacer tout matériau endommagé pour assurer l'intégrité des murs extérieurs.



Infiltration d'eau importante sur le mur avant à gauche de l'entrée



Traces d'eau le long de murs extérieurs



Traces d'infiltration d'eau sur un mur extérieur



Traces d'infiltration d'eau sous le plancher de l'étage près d'un mur extérieur qui n'est pas étanche



Traces d'infiltrations d'eau sur une solive et sous le sous-plancher de l'étage



Traces d'infiltration d'eau le long d'un mur extérieur



Traces d'infiltration d'eau sur le coin inférieur de la porte-fenêtre



Traces d'infiltration d'eau sous une fenêtre

Structures de toit

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

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

*Défaut à corriger*

Des traces d'eau séchées ont été observées en divers endroits. De plus, des traces d'eau ont été observées le long d'une rive latérale. Assurer l'étanchéité pour éviter des dommages si le bâtiment est conservé.



Traces d'eau actives le long d'une rive à maîtriser

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 PV NV N/A Bardage de bois peint

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

Des sections importantes du bardage de bois sont soit endommagées soit remplacées temporairement. De plus, l'installation est faite à l'ancienne soit sans ventilation de la lame d'air située derrière le bardage. La partie inférieure du revêtement est collé aux murs de fondation ce qui fait que l'eau qui s'infiltré derrière le bardage va se loger sur les murs de fondation et peut avoir fait pourrir la solive de rive et la lisse d'assise.

Nous recommandons de refaire le bardage extérieur ce qui permettra d'installer une membrane pare-air/pare-intempéries et assurer l'étanchéité à l'air des murs extérieurs et d'éloigner le bardage extérieur des murs de fondation. Prévoir le coût de ces travaux si le bâtiment est conservé.



Revêtement extérieur remplacé partiellement et temporairement



Revêtement de bois endommagé par l'eau près de la marquise d'entrée



Le revêtement extérieur est collé sur les murs de fondation, ce qui n'est pas souhaitable



Revêtement endommagé et peinture qui écaille sur le mur latéral droit



Revêtement endommagé par l'eau autour du coin supérieur gauche de l'extension arrière



Revêtement qui pourri par endroits



Revêtement collé sur le mur de fondation latéral gauche, ce qui n'est pas souhaitable

Solins et scellements

V P/V N/V N/A

Énoncés généraux

Tout scellant extérieur au pourtour des ouvertures et des orifices doit être en bon état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellement et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin entre le perron avant et le mur extérieur recouvert d'un bardage de bois. Un solin doit être posé de manière à assurer l'étanchéité entre les matériaux. Lors du remplacement du revêtement extérieur, installer un solin pour protéger le joint entre le mur avant et la structure du perron avant.



Absence de solin entre le mur avant et le perron à corriger

*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).

Portes extérieures

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Les portes extérieures sont des portes d'origine avec contre-portes en aluminium. Prévoir le remplacement des portes si le bâtiment est conservé de manière à limiter les pertes de chaleur et les risques d'infiltration d'eau.



Vieille porte en bois avec contre-porte en aluminium

Fenêtres et verrières

V P/V N/V N/A Fenêtres de vinyle (PVC) et d'aluminium

Constatations

*Défaut à corriger*

La plupart des fenêtres sont coulissantes en aluminium. Nous avons remarqué que certains doubles-vitrages avaient été fabriqués en 1979. Les fenêtres ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir un remplacement des fenêtres.



Vieille fenêtre coulissante à remplacer



Autre vieille fenêtre coulissante à remplacer

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Bois et fer forgé

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps protégeant un espace localisés à plus de 2 pi. du sol et à moins de 6 pi. du sol devrait être de 900 mm (36") de hauteur. Les barrotins ne doivent pas être espacés de plus de 100 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

Le perron latéral droit est sans main courante et sans garde-corps. Prévoir l'installation de ces équipements nécessaires à la sécurité.



Le perron latéral et son escalier sans main courante et sans garde-corps



Danger potentiel

Des lattes du platelage de la terrasse arrière sont manquantes et l'installation est sans garde-corps. Prévoir compléter les travaux pour assurer la sécurité et pour rendre l'équipement utilisable.



Terrasse en travaux à l'arrière sans garde-corps sécuritaire



Des lattes du platelage de la terrasse sont manquantes

Avant-toits, fascias et sous-faces

V P/V N/V N/A Soffites restreints

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

**Avertissement**

Les soffites des débords de toit sont restreints. Vérifier s'il est possible de ventiler l'entretoit à partir des soffites. Si cela s'avère difficile, il pourrait être pertinent d'isoler le toit au-dessus de la structure lors de la prochaine réfection de la couverture. Faire appel à un expert au besoin.



Soffites restreints sur le débord de toit avant

Aménagements extérieurs

V P/V N/V N/A Terrain nominalement plat

Limitations

L'inspection ne permet pas d'établir la présence ou l'absence de substances cancérigènes, des contaminants du sol, de l'eau ou de l'air, ni à statuer sur le bruit.

Énoncés généraux

La topographie générale du terrain et des environs du bâtiment devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbée sans problèmes dans le sol. L'ensemble des composants formant les aménagements extérieurs d'une propriété est soumis aux conditions climatiques et subit les dommages occasionnés par le gel. La qualité générale du drainage d'un terrain aura une incidence déterminante sur la longévité de ces composants et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.

Constatations

*Défaut à corriger*

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



Exemple d'arbuste trop près du bâtiment

*Avertissement*

Nous avons remarqué la présence de fissures dans l'entrée d'asphalte. Utilisez de l'asphalte liquide pour boucher les fissures et prolonger la durée de vie du revêtement d'asphalte.



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

Constatations



Information

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

Gouttières

V P/V N/V N/A Absence de gouttières

Méthodes d'inspection

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fil 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 du toit. 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. Avant de procéder à ces travaux, il est important de s'assurer qu'il ne se forme pas de glaçons sur les débords de toit.



Installer des gouttières sur les pentes de toit avant



Installer des gouttières sur les pentes arrière

PLOMBERIE

Limitations

La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Comme l'immeuble a été totalement dégaré, il n'y a aucun appareil de plomberie dans la maison.

Valve principale d'entrée d'eau

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

Constatations



Avertissement

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



Vieux robinet d'urgence à remplacer

Appareils et robinets

V P/V N/V N/A Aucun appareil sur place

Constatations



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Prévoir l'installation d'appareils de plomberie si le bâtiment est conservé.

Conduits de distribution

V P/V N/V N/A

Constatations**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé avant et après le compteur d'eau. Les tuyaux d'acier galvanisé rouillent de l'intérieur et s'obstruent avec les années. Remplacer les sections de conduites en acier galvanisé.

**Défaut à corriger**

Une conduite d'eau a cédé au sous-sol et malgré la fermeture de l'eau potable, de l'eau s'écoule au sol en raison de cette conduite qui a cédé sur un joint. Réparer la fuite.



Joint d'une conduite qui a cédé au plafond du sous-sol



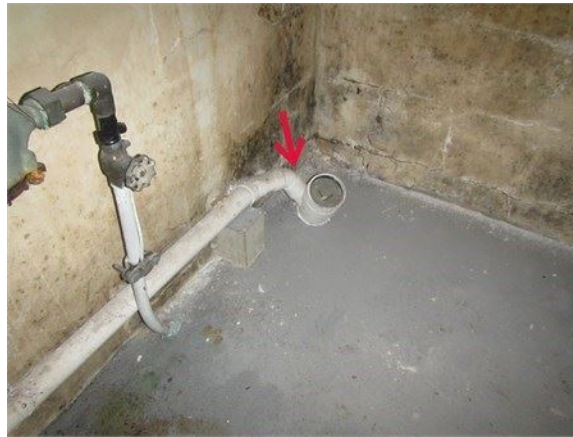
L'eau s'écoule au sol

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A La plupart des conduites ont été démolies

Constatations**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué qu'une conduite d'évacuation était branchée sur le regard de nettoyage principal du bâtiment. Cette situation est interdite. La conduite doit être connectée à au moins 1.5 mètre du regard de nettoyage. Faire modifier la situation si le bâtiment est conservé.



Evacuation branchée à tort sur le regard de nettoyage principal du bâtiment

Drains de plancher

V P/V N/V N/A Drain non localisé

Constatations



Avertissement

Nous n'avons pas localisé de drain de plancher au sous-sol. Cependant, comme un puisard est présent, si ce puisard se situe au point le plus bas, il pourrait servir à évacuer les eaux d'un dégât des eaux ou d'une inondation. Cependant, s'il n'est pas situé au point le plus bas, il serait prudent d'en installer un au point le plus bas pour éviter les dommages causés par l'eau.

Dispositifs antirefoulement

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé de clapet antiretour dans le sous-sol pour protéger ce dernier des refoulements d'égout. Si le bâtiment est conservé, installer des clapets.

Puisards et fosses de retenue

V P/V N/V N/A Puisard conventionnel avec pompe submersible

Constatations



Défaut à corriger

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



Le puisard dans le sous-sol

Système de production d'eau chaude

V P/V N/V N/A Aucun chauffe-eau observé

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

Prévoir l'installation d'un chauffe-eau si le bâtiment est conservé.

ÉLECTRICITÉ

Limitations

L'installation électrique est sommaire en raison du dégarnissage complet de l'intérieur du bâtiment. L'inspection est donc limitée.

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 percera la base du conduit.



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



Avertissement

Le panneau de distribution électrique n'est que de 100 Ampères de capacité. Si un système de chauffage autre que la bi-énergie est installé, il faudra probablement augmenter l'ampérage de l'installation. Voir au près d'un électricien qualifié au besoin.

Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A Panneau à disjoncteurs

Constatations



Information

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



Le panneau de distribution électrique principal

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. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Générateur de chaleur

V P/V N/V N/A Fournaise à air chaud au mazout/bi-énergie

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.

Énoncés généraux

Les dispositifs de sécurité d'un système mécanique doivent être vérifiés régulièrement. Ces dispositifs protègent le système contre les dommages provoqués par un mauvais fonctionnement. S'assurer que la vérification de tous les dispositifs de sécurité soit faite lors de l'entretien routinier du système.

Constatations



Avertissement

La fournaise à air pulsé est de marque Dettson. Si le bâtiment est conservé, faire voir l'installation par un spécialiste pour pouvoir prévoir le moment de son remplacement.



La fournaise à air pulsé dans le sous-sol

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

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

Constatations

**Information**

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

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**

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. La cheminée a été chemisée pour un fonctionnement adéquat et pour protéger la maçonnerie de la cheminée des écarts de température qui causent des dommages avec le temps.



Chemisage intérieur de la cheminée

Réservoir d'entreposage du combustible

V P/V N/V N/A

Constatations

**Inspection limitée**

Nous avons remarqué la présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée le long de certains murs du sous-sol de la maison. Cette conduite se trouve sous une bande bétonnée le long du mur. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de déterminer s'il y a eu contamination du sol ou de la dalle de béton par une fuite de cette conduite. Il est aujourd'hui interdit de couler la conduite de mazout sous le

béton. Consulter un expert en risque environnemental pour déterminer si un test de sol est nécessaire.



Conduite ancienne sous une bande de béton à faire expertiser au besoin

CHAUFFAGE D'APPOINT

Méthodes d'inspection

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

Appareil de production de chaleur

V P/V N/V N/A Foyer au bois

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Bien que nos compétences soient limitées en foyers au bois. Nous avons remarqué que la partie avant du foyer avait été démolie et que la maçonnerie n'était pas à son meilleur. Nous vous recommandons, si vous conservez le bâtiment, de remplacer ce foyer et sa cheminée par une installation conforme à la réglementation municipale.



Le foyer dégarni et la maçonnerie à refaire : Prévoir remplacer l'installation complètement

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Limitations

Les systèmes d'air climatisé ou de thermopompe sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques au moment de l'inspection et ils seront qualifiés opérationnels ou non. Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut être faite que par un technicien spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de climatisation et les thermopompes, comme tout appareil mécanique, peuvent faire défaut en tout temps.

Matériel de refroidissement et de ventilation

V P/V N/V N/A Pompe à chaleur (thermopompe)

Constatations



Information

La thermopompe/climatiseur est de marque Amana. Le numéro de modèle est le ASZ140301KA. Faire vérifier l'installation par un spécialiste avant une nouvelle mise en marche.



Thermopompe/climatiseur sur le mur gauche du bâtiment

INTÉRIEUR

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A Absence de revêtement

Constatations



Défaut à corriger

Les planchers ont été dégarnis. Il faudra prévoir de nouveaux revêtements de sol si le bâtiment est conservé.

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Absence de revêtement

Constatations



Défaut à corriger

Les murs intérieurs du bâtiment ont été enlevés complètement. Si le bâtiment est conservé, de nouveaux finis intérieurs devront être posés.

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A Escalier de bois franc avec contre-marches peintes et escalier peint pour le sous-sol

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



Défaut à corriger

Si le bâtiment est conservé, des mains courantes et garde-corps devront être installés dans les escaliers.



L'escalier de l'étage laissé en place

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A Absence d'armoires de cuisine

Constatations

*Défaut à corriger*

L'ensemble des équipements de la cuisine ont été démolis. Prévoir refaire la cuisine si le bâtiment est conservé.

Portes intérieures

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Il n'y avait pas de portes intérieures dans le bâtiment. Prévoir l'installation 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

Il n'y avait pas d'isolant puisque l'ensemble du bâtiment a été dégarni. Prévoir l'isolation de l'entretoit si le bâtiment est conservé.

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Aérateur surélevé

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence d'un aérateur surélevé sur la pente arrière du toit. De plus, nous avons noté la présence de grilles de pignons. Si le bâtiment est conservé, condamnez les grilles de pignons et dégager les soffites des débords de toit pour une meilleure ventilation de l'entretoit.



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**, en combinaison avec la pose

d'un drain français, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant en laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé de type 4 ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé aux blocs de béton. Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattes métallique cloué à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) sous le revêtement intermédiaire des murs extérieurs et sur le complexe d'isolant pour assurer l'étanchéité des murs en cet endroit. En lieu et place du solin, vous pouvez aussi installer des éléments de maçonnerie avec larmier qui excéderont le complexe d'isolant. Sous le niveau du sol, remblayez avec un remblai granulaire rapporté autour de l'isolant pour éviter toute dégradation imputable au soulèvement dû au gel.

Notez qu'il est toujours préférable d'isoler les murs de blocs de béton anciens 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

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Il n'y a pas de ventilateur puisque le bâtiment a été totalement dégariné. Prévoir l'installation de ventilateurs dans les salles de bains reconstruites.

Hotte de cuisinière

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Prévoir l'installation d'une hotte si la cuisine est reconstruite.

Sortie de sècheuse

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

Constatations



Défaut à corriger

Prévoir l'installation d'une sortie d'air si le bâtiment est conservé.

DÉPENDANCES

Autre

Constatations



Inspection limitée

Le garage détaché situé à l'arrière de la propriété n'a pas été inspecté et ne fait pas partie de notre mandat. Cependant, nous avons remarqué que la porte ne fermait pas d'équerre dans le cadre de la porte et que le mur gauche était affaissé en son centre. Il est probable que des travaux importants de consolidation structurale soient nécessaires.



La porte n'est pas d'équerre dans le cadre du garage



Le mur latéral gauche est affaissé en son centre

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 complètement été dégarni : 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. Réparation et imperméabilisation des murs de fondation. Remplacement probable du drain français.

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**

49, Ave. de la Pointe-Claire

Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété;
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Vous êtes avisé(es) de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.



Louise Coutu

Si vous désirez un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter :

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350