

# **RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC**

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

Dossier : 2146-2025-07-02



## **CLIENT**

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

**Louise Coutu, architecte**  
1281, rue Chantovent  
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6  
Téléphone : 514-458-8350  
Réalisée le : 2 juillet 2025  
Imprimé le : 17 septembre 2025

**TABLE DES MATIÈRES**

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT .....	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	14
TOITURE .....	25
PLOMBERIE.....	28
ÉLECTRICITÉ.....	36
CHAUFFAGE .....	41
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	42
INTÉRIEUR.....	43
ISOLATION ET VENTILATION .....	53
DÉPENDANCES .....	56
CONCLUSION .....	57
CERTIFICAT .....	58

**SOMMAIRE**

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.  
DATE ET HEURE : 2 juillet 2025, 12:30 DURÉE : 1:30  
INSPECTEUR : Louise Coutu  
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 25°C

**PROPRIÉTÉ INSPECTÉE**

ADRESSE : 108, Ave. de la Pointe-Claire, Pointe-Claire (Québec)  
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Duplex

**DESCRIPTION SOMMAIRE**

La propriété est un duplex avec sous-sol partiellement fini. Les murs extérieurs sont recouverts de parements de pierres artificielles et de bardages d'aluminium. La toiture en pente est recouverte de bardeaux d'asphalte.

**CONDITION GÉNÉRALE**









Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de certaines déficiences qu'il faudrait corriger à court et moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux. Le bâtiment est âgé et une désuétude physique normale, en raison de son âge, doit lui être attribuée. Nous avons aussi relevé certains travaux correctifs à effectuer, lesquels sont détaillés dans le présent rapport.

## COMMENT LIRE LE RAPPORT

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans la rue, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'AVANT; les murs opposés qui délimitent l'immeuble ou la pièce forment l'ARRIÈRE. Vous regardez la façade de l'extérieur, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, à gauche, le CÔTÉ GAUCHE. Si vous vous placez à l'intérieur de l'édifice ou de la pièce, votre côté droit est donc à votre droite quand vous faites dos à la façade.

### Description des symboles

Afin de faciliter la lecture du rapport, des symboles ont été placés en marge des commentaires, ceux-ci servent à indiquer le niveau de gravité des énoncés de l'inspecteur. Cependant, cette évaluation du niveau de gravité peut varier d'une personne à l'autre selon différents facteurs subjectifs.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
 Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
 Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
 Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
 Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
 Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation.
 Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.
 Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
 Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, etc.)

### Lexique

V (vérifié)	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V (partiellement vérifié)	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V (non vérifié)	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A (non applicable)	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

## STRUCTURE

### Limitations

*Le bâtiment est âgé et des transformations/agrandissements ont modifié l'original. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de déterminer de l'historique des modifications ni de l'adéquation des tous les travaux de modification structurale au fil du temps. L'inspection est donc limitée. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les matériaux de finition et dans les endroits inaccessibles.*

*Notre inspection est de nature visuelle. L'inspectrice recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure de l'immeuble. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charge imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation.*

### Constatations



#### Avertissement

La plupart des agrandissements sur le bâtiment ont été réalisés vraisemblablement par des amateurs. Prévoir une réfection complète. Faire appel à un entrepreneur compétent.



Entrée latérale construite sans respect d'aucune règle de construction



Abri arrière et escalier du sous-sol couvert et véranda arrière de l'étage construits par des amateurs



Intérieur de la véranda arrière bricolée par des amateurs



L'extension arrière de la descente du sous-sol et de la véranda arrière de l'étage

**Fondations**

V     P/V     N/V     N/A    Fondations de béton coulé et de blocs de béton

**Limitations**

*Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas visibles de l'intérieur (isolant et finition), notre inspection se limite aux parties visibles. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant et les revêtements de finition.*

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

**Constatations**



**Avertissement**

Nous avons remarqué que dans un des rares endroits où il est possible de voir les murs de fondation, nous avons remarqué que la peinture sur le mur de fondation du côté du garage s'écaillait. La présence d'humidité excessive dans le mur de fondation est probablement en cause. En raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondations du bâtiment ou encore que le drain posé soit en terra cotta et donc très fragile et peut-être inopérant aujourd'hui. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée qui procéderait à une excavation partielle du sol autour du bâtiment et qui pourrait vous informer de la situation actuelle. Il pourrait alors être pertinent d'installer un drain français comme c'est d'usage aujourd'hui. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation et la partie visible des semelles à l'aide d'une émulsion bitumineuse ou d'une membrane auto-collante dans les règles de l'art et par la pose d'une membrane drainante de type Delta MS ou Miradrain. Nous vous

suggerons 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.



La peinture qui s'écaille sur le mur du garage au bas de l'escalier du sous-sol



#### *Défaut à corriger*

Lors de l'inspection de l'extérieur des murs de fondation, nous avons remarqué que la base du mât électrique qui pénètre dans le mur de fondation latéral droit était trop près du sol. L'installation est à haut risque d'infiltration d'eau. Lors de l'imperméabilisation des murs de fondation et de la pose d'un drain français, installer une petite margelle drainée vers le drain français sous le mât pour dégager le sol sous le mât.



Base du mât électrique trop près du sol

#### Dalles de béton

V    P/V    N/V    N/A   Dalles de béton

#### Limitations

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

*d'identifier la nature du problème et de suggérer les correctifs appropriés.*

## Constatations



### Défaut à corriger

Lors de l'inspection de la dalle de béton du sous-sol, nous avons remarqué plusieurs indices d'humidité excessive et de probables infiltrations d'eau : Peinture qui s'écaille, rigole, humidité importante dans la dalle, papier 15 lb sur une partie de la dalle à l'arrière droit, etc. Suivre les recommandations faites dans la section "Structure : Fondations" pour maîtriser les infiltrations d'eau et l'humidité excessive.



Peinture qui s'écaille en présence d'humidité



Rigole sur la dalle de béton du sous-sol : Infiltrations d'eau périodiques ? A surveiller



Humidité sur la dalle du sous-sol



Papier 15 lb. probablement pour couper l'humidité de la dalle

## Planchers

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

## Limitations

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

*En raison des revêtements de finition présents au sous-sol et sur les différents étages, la structure des planchers n'a pas pu être visualisée dans son ensemble. Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-ci. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.*

Constatations



*Avertissement*

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



Le plancher de l'espace central du rez-de-chaussée penche vers le centre de la pièce, ici vers l'arrière



Le plancher de l'espace central du rez-de-chaussée penche vers le centre de la pièce, ici vers l'avant



La "poutre" au plafond du rez-de-chaussée, pièce avant et centre droit est affaissée en son centre



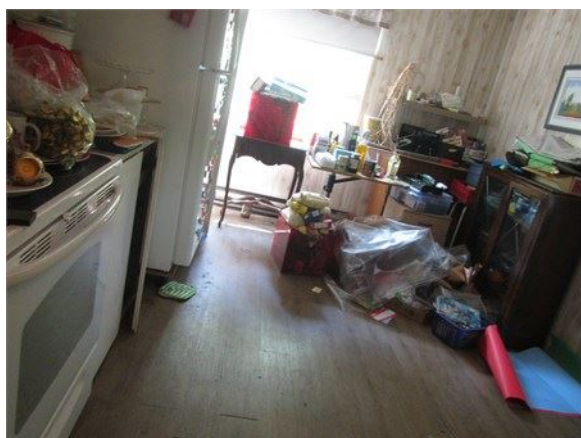
Le plancher de la chambre arrière droite penche vers la gauche



Le plancher de la chambre arrière droite penche vers l'arrière



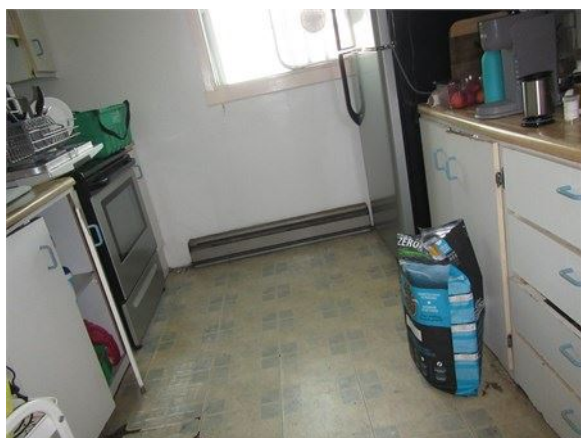
Le plancher de l'espace devant la cuisine, toujours au rez-de-chaussée penche vers l'arrière droit



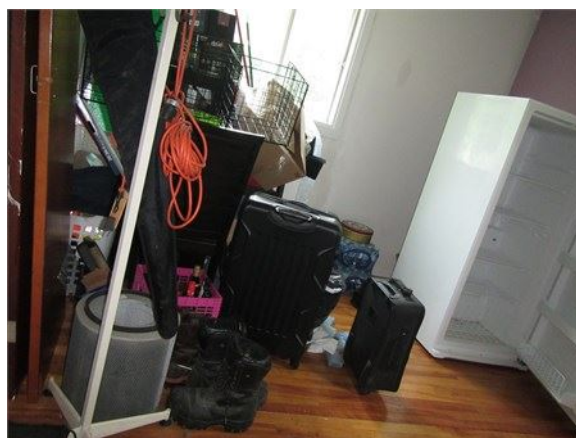
Le plancher de la cuisine penche vers l'arrière



Le plancher de la chambre avant droite de l'étage penche vers la droite



Le plancher de la cuisine de l'étage penche vers l'arrière



Le plancher de la chambre arrière gauche penche vers la droite



*Défaut à corriger*

Lors de l'inspection de la salle de bains du sous-sol, nous avons remarqué que des éléments d'ossature en 2 x 4 po avaient été posés dans le mauvais sens pour assurer la solidité d'une cloison intérieure,

particulièrement un mur de la douche. Ajouter des éléments d'ossature dans le bon sens avant de compléter la salle de bains du sous-sol.



2 x 4 dans le mauvais sens sur un mur de la douche du sous-sol

### Murs porteurs

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

#### Limitations

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

#### Constatations



#### Information

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

### Poutres et colonnes

V  P/V  N/V  N/A Poutre et poteaux d'acier dans le sous-sol, structure non visible au rez-de-chaussée et à l'étage

#### 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



#### Expertise recommandée

Comme indiqué dans la rubrique "plancher" dans la présente section du rapport, une ouverture a été créée entre les pièces à l'avant droit du rez-de-chaussée. Il est possible que la poutre installée à cet endroit soit insuffisante pour supporter les charges. Faire voir l'installation par un ingénieur en structure pour déterminer des mesures à prendre. En profiter pour faire voir les planchers de la propriété.



Affaissement de la "poutre" entre les pièces à l'avant droit du rez-de-chaussée

### Structures de toit

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

### Méthodes d'inspection

*À cause de l'accès difficile dans un placard en hauteur, l'inspection s'est effectuée du haut de l'échelle dans la trappe d'accès à l'entretoit. Des photos de l'entretoit ont été prises à bout de bras. Des défauts cachés peuvent exister dans les endroits qui n'ont pas été photographiés.*

### Constatations



#### Surveillance recommandée

Des traces d'eau séchées ont été observées sur les chevrons de la structure du toit. Surveiller la situation dans le temps pour vous assurer que les fuites ont été maîtrisées lors du remplacement de la couverture.



#### Défaut à corriger

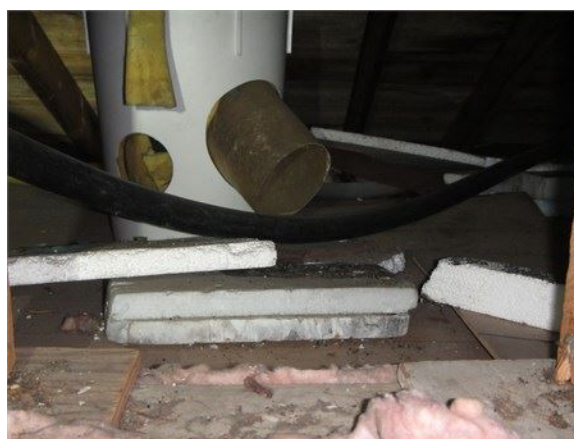
De nombreux objets et matériaux ont été entreposés dans l'entretoit. Nettoyer l'entretoit pour assurer une bonne ventilation de la structure.



Enlever les matériaux entreposés dans l'entretroit



Enlever les objets entreposés dans l'entretroit



Nettoyer l'entretroit

## 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 des pierres avaient été collées du côté extérieur des murs de fondation, sous le bardage d'aluminium. Le bardage d'aluminium est collé aux pierres, ce qui peut causer des infiltrations d'eau par le haut des murs de fondation sans compter le fait qu'il n'y a pas de ventilation du bardage d'aluminium. Au minimum, il faudrait défaire la base du revêtement d'aluminium, poser un solin et ventiler au mieux la lame d'air à partir du bas des murs en installant des grilles anti-rongeurs. Faire appel à un spécialiste en bardage d'aluminium et qui maîtrise bien la réglementation actuelle pour réaliser un travail adéquat.

Noter que le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire des murs extérieurs sur une hauteur d'au moins 2 po, le solin doit ensuite couvrir les pierres avec une pente d'évacuation des eaux de surface d'au moins 6 %, couvrir les pierres vers le bas sur une hauteur d'au moins 1 cm et aboutir à un larmier qui fait saillie sur les pierres d'au moins 5 mm.



Exemple de bardage d'aluminium directement sur les pierres posées sur les murs de fondation

## Solins et scellements

V     PV     NV     N/A    Scellant rigide et solidifié (de mauvaise qualité)

## Énoncés généraux

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes. Refaire les joints de scellement là où cela est requis (scellant absent, craqué, fissuré ou non adhérent).

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire situé derrière le revêtement extérieur au-dessus des ouvertures, former une pente d'au moins 6% vers l'extérieur au-dessus des ouvertures, se terminer à chaque extrémité par un arrêt d'extrémité, recouvrir d'au moins 10 mm verticalement l'élément de construction au-dessous et aboutir à un larmier formant un ressaut d'au moins 5 mm par rapport aux ouvertures sous les solins. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, etc.

Noter que des traces d'infiltration d'eau ont été observées au-dessus d'au moins une fenêtre.



Absence de solins au-dessus des fenêtres de l'étage à l'avant en guise d'exemple



Taches d'infiltration d'eau au-dessus d'une fenêtre en guise d'exemple

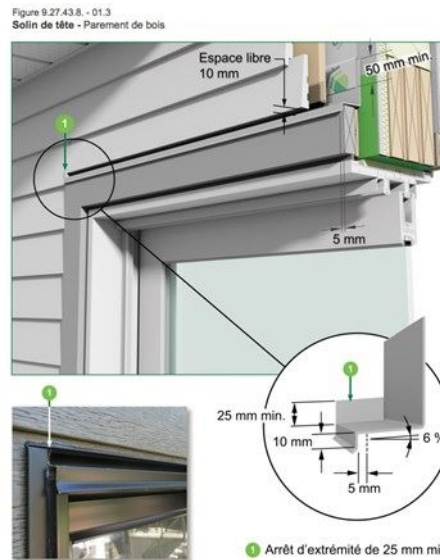


Illustration de la pose d'un solin au-dessus d'une ouverture, capture d'écran GCR Fiches techniques

## Portes extérieures

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

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Les portes extérieures sont en bon état malgré l'âge de certaines. Noter que la porte avant du rez-de-chaussée est en bois et pourrait être moins étanche que les autres. Surveiller la situation et remplacer la porte au besoin.



Porte d'entrée avant en bois avec contre-porte



*Défaut à corriger*

Le seuil de la porte de la véranda avant est au niveau de la dalle du perron, ce qui n'est pas souhaitable. L'installation est à haut risque d'infiltration d'eau. Lors de prochains travaux ou si des infiltrations d'eau sont notées, réinstaller la porte à une distance de 4 à 6 po de la dalle pour réaliser une bonne étanchéité sous le seuil de la porte.



Seuil de la porte de la véranda au niveau de la dalle du perron avant



*Surveillance recommandée*

Lors de l'inspection de la porte d'entrée arrière du sous-sol, au bas de l'escalier couvert, nous avons remarqué une humidité excessive sous et devant le seuil de la porte. Il est possible que des infiltrations d'eau périodiques surviennent. Surveiller la situation et faire appel à un expert au besoin. Assurer le drainage du palier au bas de l'escalier au besoin.



Mouillage sous le seuil de la porte du sous-sol, côté intérieur



Humidité excessive au bas du palier du sous-sol, côté extérieur de la porte

Fenêtres et verrières

V     P/V     N/V     N/A    Bois et aluminium

Méthodes d'inspection

*Les conditions climatiques et/ou un accès limité peuvent être un empêchement à la manipulation des portes et des fenêtres permanentes. L'inspectrice n'est pas tenue d'inspecter la présence ou l'état des moustiquaires, des portes et*

*des fenêtres non permanentes. Il n'est pas toujours possible pour l'inspectrice d'opérer chaque fenêtre. Notre appréciation de la fenestration peut être faite par échantillonnage.*

## Énoncés généraux

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

## Constatations



### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les fenêtres avaient largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir le remplacement des fenêtres pour assurer l'étanchéité des fenêtres, éviter la formation de condensation dommageable et améliorer le confort et le rendement énergétique du bâtiment.



Vieille fenêtre dans la cuisine



Vieilles fenêtres dans l'escalier du sous-sol à l'arrière



Vieilles fenêtres dans la véranda avant

*Défaut à corriger*

La porte-fenêtre de la chambre arrière de l'étage ne s'ouvre plus. Prévoir le remplacement de cette porte-fenêtre.

## Portes de garage

V  P/V  N/V  N/A Porte en bois non isolée

## Constatations

*Défaut à corriger*

La porte du garage est en bois et est âgée. Elle n'est pas isolée. Elle contribue à des pertes de chaleur appréciables. Prévoir son remplacement à court terme.



Vieille porte de garage à remplacer

## Terrasses, balcons et perrons

V  P/V  N/V  N/A Béton et acier

## 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. Lorsque la distance par rapport au sol est de 6 pieds et plus, les garde-corps devrait faire 1100 mm (42 pouces) de hauteur. Les barrotins ne doivent pas être espacés de plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader le garde-corps. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.*

## Constatations

*Inspection limitée*

Notre inspection de l'escalier arrière et du palier supérieur a été limité par la présence d'arbres. Vérifier les supports du palier supérieur et de son escalier extérieur. Ajouter des poteaux au besoin.

*Défaut à corriger*

Nous n'avons pas inspecté le palier supérieur de l'escalier d'issue arrière de l'étage. Cependant, nous avons remarqué la présence de rouille dans la structure du palier supérieur, par le dessous. Gratter la rouille,

poncer, appliquer un apprêt anti-rouille. Repeindre avec au moins 2 couches de peinture pour l'acier.



Rouille sous le palier supérieur à l'arrière



*Danger potentiel*

Le garde-corps de l'escalier extérieur arrière n'est pas conforme et représentent un risque d'accident. Les deux bandes métalliques servant de balustres sont trop espacées et peuvent être escaladées. Les balustres des garde-corps dans un escalier ne doivent pas pouvoir être escaladés et ne doivent pas être espacés de plus de 4 po. entre eux pour éviter les chutes accidentelles. Il faudrait corriger la situation en plaçant des balustres verticaux de manière à sécuriser l'espace de l'escalier. Procédez aux modifications du garde-corps.



Garde-corps non conforme dans l'escalier arrière



*Danger potentiel*

Nous avons constaté l'absence de garde-corps sur le perron avant. Cela présente un important risque de chute. Installer un garde-corps conforme aux règlements municipaux.



Garde-corps manquant à l'avant

### Avant-toits, fascias et sous-faces

V     PV     NV     N/A    Soffites d'aluminium ventilés (perforés) et non ventilés

#### Méthodes d'inspection

*Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspectrice ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.*

#### Constatations



##### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les fascias et les soffites sont en bon état.



##### Défaut à corriger

La sous-face du toit du perron avant n'est pas ventilée. Remplacer les soffites fermés par des soffites ventilés pour ventiler l'entretoit du toit du perron et de la véranda avant.



Sous-face du toit du perron avant à ventiler

## 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 cancérogènes, 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 arbres et 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 arbres et des arbustes peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes des façades en contact avec les arbres et les arbustes.



#### Défaut à corriger

La cour latérale et arrière a besoin d'être nettoyée pour assurer la salubrité. Prévoir l'enlèvement des objets et des matériaux abandonnés.



Nettoyer la cour latérale gauche



Nettoyer la cour latérale gauche



Nettoyer la cour arrière



Nettoyer la cour arrière

*Défaut à corriger*

Le perron de pavé uni devant l'escalier du sous-sol possède une pente négative vers l'entrée du sous-sol. Corriger la pente pour éloigner les eaux de surface des murs extérieurs et du seuil de la porte.



Pente négative du perron arrière en pavé uni (exagéré par la photo)

*Défaut à corriger*

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



Pente négative à l'avant de la propriété



Pente négative vers la gauche à l'avant droit de la propriété

*Défaut à corriger*

Nous avons noté la présence de plantes grimpantes sur le bâtiment. Bien que ce soit très joli, cela est très néfaste pour le bâtiment. Les plantes, pour grimper, doivent s'accrocher aux diverses composantes du bâtiment et, ce faisant, elles abîment les façades. De plus, leur présence crée un climat humide contraire à l'effet recherché pour un mur extérieur. Il faudrait enlever les plantes grimpantes.



Exemple de plantes grimpantes sur le coin avant droit

## TOITURE

### Limitations

*Notre inspection de la toiture principale a été limitée par le dégagement limité et par la présence abondante d'arbres autour de la propriété.*

*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. L'inspection a été réalisée à partir du sol et à l'aide de jumelles seulement.

### Gouttières

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

### Méthodes d'inspection

*Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au 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 sur tous les 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 ou encore sur des toitures en contre-bas. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture même les plus petites. Au bas de chaque gouttière, faire installer une descente pluviale et au bas de chaque descente pluviale, installer un exutoire de gouttière qui se prolonge jusqu'à 6 pieds du bâtiment de manière à éloigner les eaux de surface des murs de fondation.



Installer des gouttières sur les débords de toit principaux



### Défaut à corriger

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



Exemple de gouttières en PVC déformées à l'avant

## Solins et parapets

V  P/V  N/V  N/A Solins en acier émaillé

### Méthodes d'inspection

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

Le contre-solin qui fait partie de l'étanchéité entre la toiture du perron avant et de la véranda intégrée et le mur avant de l'étage est bosselé et largement soulevé par endroits. Prévoir remplacer ce contre-solin tout en vérifiant l'étanchéité du solin qui se trouve sous les bardeaux et le revêtement extérieur du mur avant. Des traces d'infiltration d'eau ont été observées sur les pierres du mur avant, sous le toit du perron. Faire appel à un ferblantier-couvreur compétent.



Solin soulevé sur le toit du perron avant et de la véranda



Solin largement soulevé sur le toit du perron avant et de la véranda



Traces d'infiltration d'eau sur les pierres sous le toit du perron

## PLOMBERIE

### Limitations

*L'inspectrice ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des baignoires ou des douches. L'inspectrice n'évalue pas la capacité ou la suffisance des systèmes, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence. La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, des toilettes et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.*

### Valve principale d'entrée d'eau

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

### Constatations



#### Avertissement

Le robinet d'arrêt est âgé. 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.



Robinet ancien à remplacer

### Appareils et robinets

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

### Méthodes d'inspection

*Nous examinons chacun des robinets des appareils de plomberie mais certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou une simple chasse d'eau. Un appareil peut présenter des défauts ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet*

*des appareils ménagers présents n'ont été vérifiés lors de l'inspection.*

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

La toilette du sous-sol n'est pas fonctionnelle. Vérifier l'arrivée d'eau et le mécanisme de la toilette. Remplacer la toilette au besoin.



#### *Défaut à corriger*

Un bassin de douche a été coulé en béton. Il ne possède pas de relevé sur les murs pour créer un bassin. Il n'y a pas de drain installé, seulement la conduite d'évacuation qui dépasse la dalle. Refaire cette installation dans les règles de l'art avant de refaire les murs au pourtour pour assurer l'étanchéité.



Travaux de la douche à refaire au sous-sol



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que la robinetterie de l'évier de la cuisine était mobile et qu'il fuyait. Fixer adéquatement la robinetterie pour éviter toute tension sur les conduites de plomberie pour maîtriser les fuites.



Robinet de l'évier à fixer en place pour maîtriser la fuite

## Conduits de distribution

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

### 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



#### Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé d'anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Les anti-béliers sont obligatoires pour éviter les cognements des conduites qui pourraient causer des fuites le long des conduites de distribution d'eau (Article 2.6.1.9. du Code de plomberie du Québec). Faites installer des anti-béliers sur chaque conduite d'eau sous les appareils de plomberie.



Absence d'anti-béliers sur un appareil de plomberie en guise d'exemple

## Conduits d'évacuation et de ventilation

V     P/V     N/V     N/A    Conduits en fonte et acier (d'origine) avec sections en ABS

### Énoncés généraux

*Un nombre insuffisant d'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 canalizations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.*

## Constatations

*Réparation urgente*

lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué qu'une conduite d'évacuation avait besoin d'être scellée en son bout puisqu'il ne dessert aucun appareil (abandon de la conduite). La situation actuelle pourrait occasionner un dégât d'eau si un refoulement des égouts se produisait puisque la conduite se trouve sous le niveau de la rue. Faire sceller l'extrémité de la conduite rapidement.



Conduite abandonnée à sceller correctement, au bas de l'escalier

*Défaut à corriger*

Un évent de plomberie est ouvert dans l'entretoit. Sceller les sections de l'évent ensemble pour que l'air vicié soit évacué sur le toit et non dans l'entretoit.



Sceller adéquatement les sections de l'évent de plomberie ensemble

*Défaut à corriger*

La colonne de chute de plomberie à l'avant gauche semble avoir commencé à fuir sur des joints. Faire voir l'installation par un plombier compétent. Sceller tout joint qui peut fuir.



Début de fuite sur la colonne de chute de plomberie

*Défaut à corriger*

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



Siphon et tubulure associée à remplacer sous le lavabo de l'étage

**Drains de plancher**

V     P/V     N/V     N/A    Drain de type avaloir de sol avec réserve d'eau (siphon) et drain avec bouchon

**Constatations***Expertise recommandée*

Le drain de plancher dans le sous-sol nous est apparu très âgé. Pour vous assurer de son bon fonctionnement, faites-le inspecter à l'aide de la caméra en même temps que les conduites d'égout. Si des travaux sont nécessaires, vous serez en mesure d'en planifier le coût.



Vieux drain dans le sous-sol

**Défaut à corriger**

Lors de notre visite, nous avons noté qu'un drain de plancher était muni d'un bouchon étanche. Il est donc non fonctionnel. Le drain de plancher permet d'évacuer l'eau en cas de déversement ou d'inondation du sous-sol. Consultez un plombier compétent afin de procéder au dégagement de cette composante et de vous assurer de son bon fonctionnement.



Drain avec bouchon au sous-sol

**Dispositifs antirefoulement**

V     P/V     N/V     N/A    Clapets antiretour en ABS

**Constatations****Avertissement**

Deux clapets antiretour ont été observés sur la conduite d'évacuation de la machine à laver du sous-sol et sur une conduite d'évacuation à proximité. Il faut vous assurer que les appareils de plomberie de la salle de douches du sous-sol et les drains de plancher sont également protégés contre les refoulements d'égout.



Les deux clapets antiretour observés dans le sous-sol

### Puisards et fosses de retenue

V     P/V     N/V     N/A    Fosse de retenue dans le garage

#### Constatations



#### Défaut à corriger

Une fosse de retenue est présente dans le garage. Cependant, il semble qu'il ne s'agit que d'un trou sous une grille. Installer une fosse conforme à la réglementation actuelle pour évacuer les eaux du garage.



Grille sur la dalle du garage



Un simple trou dans la dalle agit comme fosse de retenue

### Système de production d'eau chaude

V     P/V     N/V     N/A    Chauffe-eau électrique de 60 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

---



##### *Information*

Le chauffe-eau de marque Rheem a été fabriqué en 2024. Nous ne savons pas si un deuxième chauffe-eau dessert le logement de l'étage.

## 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

#### Constatations



#### Information

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

### Interrupteur principal

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

#### Énoncés généraux

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

#### Constatations



#### Information

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

### Panneau de distribution principal

V  P/V  N/V  N/A Panneau à disjoncteurs

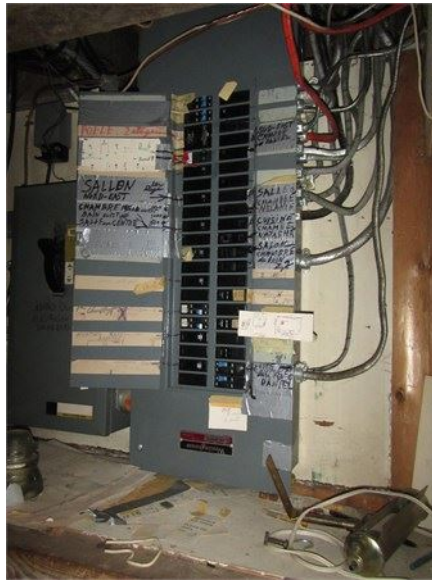
#### Constatations



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Noter que nous ne savons pas si un deuxième panneau de distribution électrique dessert le logement de l'étage.

De plus, nous n'enlevons pas le couvercle sur le panneau de distribution électrique car nous n'en avons pas l'autorité.



Le panneau de distribution électrique au sous-sol

### Câbles des circuits de dérivation

V  P/V  N/V  N/A Câblage en cuivre et possibilité de câblage en aluminium

### Méthodes d'inspection

*Il est impossible lors d'une inspection visuelle d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur, congélateur, climatiseur, lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).*

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué, dans le sous-sol, que du câblage électrique avait besoin d'être fixé. Il faut fixer les câbles à moins de 8 po d'une prise, d'un interrupteur ou d'un luminaire puis aux 48 po par la suite. Fixer le câblage électrique là où nécessaire.



Câblage électrique à fixer au sous-sol

### Interrupteurs et prises de courant

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

#### Méthodes d'inspection

*Nous procédons à la vérification des interrupteurs et prises de courant par échantillonnage et nous vérifions toutes les prises qui doivent être protégées par un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (prises extérieures, cuisine et salles de bains).*

#### Constatations



#### Avertissement

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bains. Les normes d'aujourd'hui indiquent qu'une prise de courant doit se trouver à moins de 1 mètre du lavabo. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré pour protéger les occupants contre les électrocutions.



Absence de prise près du lavabo de la salle de bains de l'étage



### *Danger potentiel*

Nous avons remarqué qu'une prise de courant sur le comptoir de la cuisine du rez-de-chaussée était sans mise à la terre. Remplacer la prise et le câblage si nécessaire pour assurer la sécurité de l'installation sur le comptoir de la cuisine.



Prise sans mise à la terre sur le comptoir de la cuisine

## Unités de chauffage

V     P/V     N/V     N/A    Plinthes électriques

### Limitations

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

### Constatations



### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de chauffage dans les portiques d'entrées. Installer des unités de chauffage pour éviter la formation de condensation et de moisissures.



Absence de chauffage dans le portique d'entrée de l'escalier avant droit

**CHAUFFAGE**

## Réservoir d'entreposage du combustible

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

## 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. Nous n'avons pas trouvé d'indices intérieurs non plus. Noter que la végétation à l'extérieur et l'encombrement dans le sous-sol ont limité l'inspection.

## CHAUFFAGE D'APPOINT

### Appareil de production de chaleur

V     P/V     N/V     N/A    Aucun chauffage d'appoint fonctionnel sur place

### Constatations



#### *Avertissement*

Un foyer de maçonnerie semble abandonné au rez-de-chaussée. De plus, un conduit de fumée va du sous-sol à la toiture. Il ne dessert aucun appareil. Cependant, si un ou de nouveaux appareils s'y connectent, il faudra faire examiner ce conduit et améliorer les dégagements aux matériaux combustibles.



Ancien foyer de maçonnerie visible au rez-de-chaussée



Conduit de fumée visible au rez-de-chaussée

## INTÉRIEUR

### Limitations

*L'encombrement dans l'ensemble de l'immeuble a limité notre inspection des surfaces intérieures. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sous les objets entreposés.*

### Méthodes d'inspection

*Notre examen des composantes intérieures est visuel et notre évaluation se fait en comparant des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous avoir empêché de déceler des défauts. L'inspectrice n'est pas tenue d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtres ne sont pas des éléments inclus à l'inspection. La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.*

### Énoncés généraux

*Les moisissures sont dommageables pour la santé et doivent être nettoyées. Le problème qui les cause doit être identifié et corrigé. Notre inspection est très attentive à ce sujet. Cependant, lorsque des meubles ou des objets se trouvent près des murs extérieurs, il ne nous est pas toujours possible de bien inspecter le bas des murs. Nous vous recommandons de bien inspecter les lieux lors de l'emménagement pour identifier toute trace de moisissures, d'humidité excessive et d'infiltration d'eau. Si un problème d'infiltration d'eau, d'humidité excessive ou de moisissures persiste, une expertise doit être effectuée et le problème doit être maîtrisé.*

### Revêtements de plancher

V     P/V     N/V     N/A    Lattes de bois, tuiles de vinyle, prélat et carreaux de céramique

### Limitations

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

### Constatations



*Défaut à corriger*

Le prélat est très endommagé dans la véranda arrière de l'étage. Prévoir une réfection complète.



Prélat très endommagé dans la véranda arrière de l'étage : Photo prise au travers de la porte-fenêtre qui ne s'ouvrait pas.



*Défaut à corriger*

Des tuiles de vinyle sont endommagées un peu partout dans les logements. Remplacer les tuiles endommagées. Pour la salle de bains de l'étage, vérifier l'état du sous-plancher. Remplacer tout bois pourri.



Tuiles endommagées dans le couloir d'entrée du rez-de-chaussée



Tuiles endommagées dans la cuisine de l'étage



Tuiles endommagées autour de la toilette de l'étage : Vérifier l'état du sous-plancher avant d'installer de nouvelles tuiles



#### *Avertissement*

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



Exemple de parquet à revernir dans la chambre avant gauche de l'étage

### Revêtements des murs et plafonds

V     P/V     N/V     N/A    Gypse et possibilité de gyplap et de plâtre sur lattes

#### 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. Il en est de même pour les stucs décoratifs. 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 ou de démolition dans le bâtiment, procédez à un test d'amiante par prudence.



Stuc au plafond d'une partie du rez-de-chaussée



### *Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué que des panneaux préfabriqués avaient été posés sur les murs autour des baignoires. Ces panneaux sont collés et les joints entre eux ne sont pas toujours étanches. Assurez-vous d'une étanchéité parfaite tant entre les panneaux, qu'entre les panneaux et les murs adjacents qu'entre les panneaux et la baignoire. Les infiltrations d'eau causent des dommages à la structure sous-jacente et favorise la formation de moisissures dommageables pour la santé. Au besoin, remplacer les panneaux par des carreaux de céramique ou une autre surface étanche.



Panneaux préfabriqués autour de la baignoire du rez-de-chaussée



Panneaux préfabriqués autour de la baignoire de l'étage

***Danger potentiel***

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées au bas de plusieurs murs dans le sous-sol. Il est probable que les occupants n'aient pas pris les mesures adéquates pour assurer la salubrité des lieux suite à un dégât des eaux ou à une infiltration d'eau importante au sous-sol. Faire appel à un spécialiste en décontamination. Suivre ses recommandations.



Traces d'infiltration d'eau au bas d'un mur recouvert de bois dans le sous-sol



Traces d'infiltration d'eau au bas de murs recouverts de bois dans le sous-sol



Traces d'infiltration d'eau au bas des murs de la salle de douches au sous-sol



#### *Surveillance recommandée*

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées autour de la cheminée métallique de l'étage. Vérifier l'étanchéité de la cheminée sur le toit. Surveiller la situation dans le logement de l'étage. Faire appel à un couvreur compétent au besoin.



### Escalier et garde-corps

V  P/V  N/V  N/A Escaliers de bois avec recouvrements divers

#### Méthodes d'inspection

*Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue du haut au bas de chaque volée d'escalier.*

#### Constatations



#### *Danger potentiel*

Nous avons noté que des mains courantes dans les escaliers étaient manquantes. 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 des mains courantes dans tous les escaliers où elles sont manquantes.



Main courante à installer dans l'escalier droit de l'étage



#### *Danger potentiel*

Nous avons remarqué que l'escalier qui mène au sous-sol n'était muni ni d'un garde-corps, ni d'une main courante. Pour la sécurité des occupants, tout escalier doit posséder un garde-corps du côté ouvert en plus de posséder une main courante en continue du haut au bas de l'escalier. Faites installer un garde-corps et fixer en place la main courante dans l'escalier menant au sous-sol.



Escalier du sous-sol sans garde-corps du côté ouvert et main courante en place à installer



#### *Avertissement*

Le palier au bas de l'escalier avant droit est trop étroit. Le palier doit posséder une profondeur et une largeur d'au moins 900 mm. Il y a peu à faire actuellement sauf en réalisant une extension du mur avant, ce qui s'avère coûteux dans les circonstances.



Palier au bas de l'escalier avant droit de l'étage étroit

### Armoires et comptoirs

V     PV     NV     N/A    Armoires de bois et mélamine et comptoirs prémoulés

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Les cuisines sont anciennes bien que quelques équipements en bois aient été remplacés par de la mélamine. La mélamine est particulièrement endommagée dans la cuisine de l'étage. Prévoir une réfection des cuisines à plus ou moins court terme.



La cuisine ancienne du rez-de-chaussée



La cuisine de l'étage avec des armoires en mélamine



Portes d'armoire et cadre endommagés dans la cuisine de l'étage

### Portes intérieures

V  P/V  N/V  N/A Portes à âme vide

#### Méthodes d'inspection

*Nous procédons à une vérification des portes par un échantillonnage représentatif. Nous ne portons pas attention aux considérations esthétiques ni aux imperfections. Chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.*

#### Constatations



#### Information

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

### Garage

V  P/V  N/V  N/A Garage attaché

#### Limitations

*En raison de la présence abondante de matériel (objets entreposés, outils, etc.), l'inspection du garage est limitée. Nous ne sommes pas en mesure d'inspecter l'ensemble de ses composantes. Nous vous suggérons d'y porter une attention particulière après avoir vidé l'espace.*



L'encombrement du garage

### Constatations

---



#### *Information*

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

## ISOLATION ET VENTILATION

### Isolation des combles non finis

V  P/V  N/V  N/A Polystyrène expansé et laine en nattes

#### Méthodes d'inspection

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

#### Constatations



#### Inspection limitée

L'inspection de l'isolant de l'entretoit a été limitée par un plancher posé sur la structure. Cependant, nous avons pu constater que là où l'isolant est accessible, certaines nattes sont très souillées. Remplacer l'isolant souillé. Noter que du polystyrène expansé a été posé sous les nattes de laine minérale, ce qui n'est pas usuel. Cela n'a pas d'incidence. L'isolation de l'entretoit peut être améliorée en ajoutant de la laine en vrac ou en nattes par-dessus le plancher actuel.



Nattes d'isolant sur du polystyrène expansé (blanc) : Noter les souillures dans l'isolant en nattes

### Ventilation de la toiture

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

#### Énoncés généraux

*S'il y a accumulation de glace au bas des pentes du toit en hiver, l'eau retenue derrière la digue de glace est un risque potentiel d'infiltration d'eau au travers des bardeaux d'asphalte du toit. Nous vous recommandons de dégager la glace. Il est possible qu'une ventilation insuffisante (comme le blocage des soffites par la présence d'isolant collé au platelage du toit) soit la cause de la formation de glace au bas des pentes du toit.*

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

## Constatations

*Information*

Rien à signaler au jour de l'inspection.

## Isolation des fondations

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

## Méthodes d'inspection

*L'inspection de l'isolation du sous-sol et/ou 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

*Défaut à corriger*

De l'isolant de polystyrène extrudé a été posé sous le perron avant. Des panneaux en hauteur se sont détachés. Fixer les panneaux d'isolant mécaniquement.



Encombrement sous le perron et la véranda avant



Isolant qui se détache du perron de béton

*Inspection limitée*

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

## Ventilateurs de plafond

V  P/V  N/V  N/A Ventilateur de plafond standard et absence d'installation

### Énoncés généraux

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

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ventilateur dans la salle de bains du rez-de-chaussée. Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bains.

### Hotte de cuisinière

V     P/V     N/V     N/A    Hotte standard et absence d'installation

### 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 chaque logement.*

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons noté qu'il n'y avait pas de hotte de cuisinière dans la cuisine de l'étage. La hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.



#### *Inspection limitée*

Nous avons omis de tester la hotte de la cuisinière du rez-de-chaussée. S'assurer qu'elle rejette son air humide et vicié directement à l'extérieur par un conduit étanche.

## DÉPENDANCES

Autre

Constatations



### *Inspection limitée*

Le cabanon et le garage détachés situés à gauche et à l'arrière gauche de la propriété n'ont pas été inspectés et ne font pas partie de notre mandat. Cependant, nous pouvons affirmer qu'ils sont en mauvais état et que des travaux importants devraient être entrepris pour les conserver.



Le cabanon (à gauche) et le garage n'ont pas été inspectés

## CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

1. Procéder à une expertise sur la possibilité de contamination du sous-sol ;
2. Procéder à une expertise structurale ;
3. Prévoir le coût de divers travaux : Imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Travaux de nettoyage à l'extérieur et à l'intérieur, y compris l'entretoit. Ventiler la partie inférieure des murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium et installer un solin protecteur entre le bardage d'aluminium et les murs de fondation recouverts de pierres. Poser des solins au-dessus des ouvertures. Refaire le scellement partout où nécessaire. Remplacer les fenêtres. Procéder à des travaux de plomberie y compris l'installation d'une fosse de retenue dans le garage. Prévoir le remplacement de plusieurs revêtements de planchers. Procéder à la réfection des cuisines et salles de bains. Poser hottes de cuisinières et ventilateurs de salles de bains là où nécessaire avec sorties extérieures, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faire corriger les anomalies électriques. S'assurer que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Enlever et nettoyer des matériaux affectés par l'eau. Procéder à un test environnemental concernant la possibilité de moisissures dans le sous-sol, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Imperméabiliser les murs de fondation et poser un drain français. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau du revêtement d'aluminium et des solins d'étanchéité. Poser des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Procéder à l'entretien de la couverture tout en remplaçant le contre-solin entre le mur avant de l'étage et la toiture du perron avant et de la véranda, etc.

**CERTIFICAT****ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

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