

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
101, Ave. Dieppe
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2163-2025-10-17



CLIENT

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

Louise Coutu, architecte

1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 17 octobre 2025
Imprimé le : 19 janvier 2026

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	13
TOITURE	25
PLOMBERIE.....	28
ÉLECTRICITÉ.....	36
CHAUFFAGE	42
INTÉRIEUR.....	44
ISOLATION ET VENTILATION	52
DÉPENDANCES	58
CONCLUSION	59
CERTIFICAT	60

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.
DATE ET HEURE : 17 octobre 2025, 13:30 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 13°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 101, Ave. Dieppe, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Plain-pied
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1946

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison unifamiliale de type plain-pied (bungalow) munie d'un garage sur la gauche. Les revêtements extérieurs sont en parements de briques et en bardage de vinyle. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol non fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de 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. Des expertises supplémentaires sont essentielles afin de compléter notre inspection.









Nous avons aussi relevé certains travaux correctifs à effectuer, lesquels sont détaillés dans le présent rapport.

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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

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

Fondations

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

Limitations

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

Méthodes d'inspection

L'inspection des fondations a été limitée par le niveau du sol sur certains murs. Si le dégagement entre le sol et le revêtement mural est insuffisant, l'inspectrice n'est pas tenue de creuser le sol pour visualiser l'état des murs de fondation.

Énoncés généraux

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

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons été informés qu'il se produisait des infiltrations d'eau dans le sous-sol.

En raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de

fondations du bâtiment ou encore que le drain posé soit en terra cotta et donc très fragile et peut-être inopérant aujourd'hui. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée qui procéderait à une excavation partielle du sol autour du bâtiment et qui pourrait vous informer de la situation actuelle. Il pourrait alors être pertinent d'installer un drain français comme c'est d'usage aujourd'hui. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation et la partie visible des semelles à l'aide d'une émulsion bitumineuse ou d'une membrane auto-collante dans les règles de l'art et par la pose d'une membrane drainante de type Delta MS ou Miradrain. Nous vous suggérons également d'isoler les murs de fondation par l'extérieur, le drainage n'en sera que meilleur et vos murs de fondation seront mieux protégés de l'eau et des effets du gel (Voir la section "Isolation/Ventilation : Isolation des murs de fondation").

Noter que les taches sur les murs de fondation à l'intérieur pourraient contenir des moisissures. Procéder à un test par des chimistes conseils pour pouvoir déterminer des mesures à prendre pour effectuer le nettoyage en toute sécurité.



Expertise recommandée

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation.

- 1/ Une première fissure se situe sur le mur latéral droit, au coin arrière.
- 2/ Une deuxième fissure se situe sur le mur latéral droit, également près du coin arrière.
- 3/ Une fissure se situe sous la fenêtre arrière droite du sous-sol.
- 4/ Une fissure se situe au coin inférieur gauche de la fenêtre arrière.

De l'intérieur :

- 5/ Une fissure a été réparée au coin inférieur avant de la fenêtre du mur latéral droit.
- 6/ et 7/ Deux fissures d'allure verticale ont été observées sur le mur avant centre.
- 8/ Diverses fissures ont été observées sur le mur avant droit. Ces fissures doivent faire l'objet d'une expertise par un ingénieur en structure et fondations.

Vérifier régulièrement l'état des fondations et noter tout agrandissement de fissure. Pour les fissures actuelles qui n'ont pas besoin d'être expertisées, nous vous suggérons, dans un premier temps, de combler la partie apparente extérieure à l'aide d'un mélange de Plâtre de Paris. Comme le Plâtre de Paris est fragile, vous pourrez vérifier aisément si les fissures sont actives ou non. Par la suite, si les fissures s'agrandissent, une expertise par un spécialiste doit être réalisée.

Finalement, nous recommandons de réparer les fissures apparentes par l'extérieur pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol des fissures du béton à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).



Fissure mineure sous la fenêtre latérale droite



Autre fissure sous la fenêtre latérale droite près de l'arrière



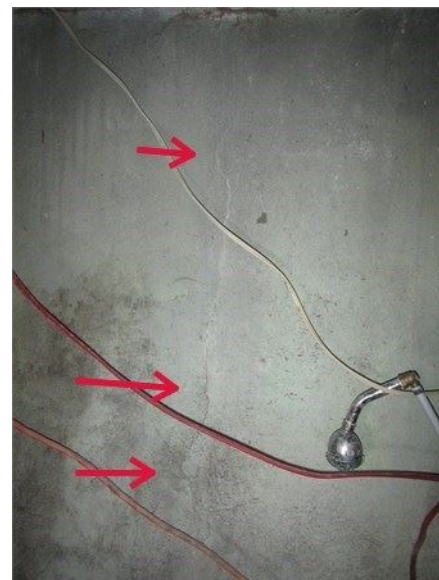
Fissure sous la fenêtre arrière droite



Fissure à surveiller sous une fenêtre



Fissure réparée à surveiller sur le mur latéral droit (il est possible que ce soit la même fissure de l'extérieur)



Fissure verticale sur le mur avant centre



Autre fissure verticale sur le mur avant centre



Fissures diverses sur le mur avant droit à faire vérifier par un ingénieur en structure

**Défaut à corriger**

Une fenêtre a été mal condamnée sur le mur de fondation latéral droit. Lors des travaux d'excavation pour imperméabiliser les murs de fondation et poser un drain français, profiter de l'excavation pour enlever la fenêtre de bois et ragréer le béton de manière adéquate.

**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



Avertissement

Le garage a été construit après la maison. Nous ne connaissons pas le type de remblai utilisé sous la dalle. À ce jour, il n'y a pas de loi ni de règlement qui obligent les constructeurs à utiliser un matériau de remblai non gonflant sous les dalles de béton.

Cependant, le premier propriétaire de l'immeuble devrait recevoir de l'entrepreneur un Certificat de conformité du matériau de remblai sous la(les) dalle(s) de béton soit la certification DB (DB pour dalle de béton). Ce certificat précise le type et la provenance du remblai utilisé lors de la construction.

Ce certificat comprend plusieurs documents :

- 1/ Les billets de pesée provenant de la carrière (transmis au transporteur).
- 2/ Les bons de livraison fournis par le transporteur à l'entrepreneur.

Les billets de pesée doivent toujours inclure :

1. Le numéro séquentiel ;
2. La date et l'heure ;
3. Le type de matériau et son poids ;
4. Le numéro d'attestation du remblai DB délivrée par le laboratoire d'analyse ;
5. Le numéro de la plaque d'immatriculation du transporteur.

Les bons de livraison doivent toujours inclure :

1. L'adresse ou le numéro de lot de l'immeuble où le remblai a été livré ;
2. Le numéro séquentiel du billet de pesée du remblai qui a été livré.

Notez que le transporteur, l'entrepreneur et le producteur du matériau sont souvent indépendants les uns des autres.

Demandez au propriétaire actuel de vous remettre une copie de ces documents.

S'il vous est impossible d'obtenir cette certification, seul un test d'IPPG (pyrite) peut vous assurer de la qualité du matériau de remblai utilisé sous la dalle de béton du garage.

Pour plus de détails, voir la Norme P 2560-510 du Bureau de normalisation du Québec.



Fissure sur la dalle du garage

**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué qu'il y avait un espace sous la porte du garage en raison d'un creu en surface de la dalle de béton du garage. Lors de travaux de béton comme pour refermer adéquatement le mur latéral droit de la maison où une fenêtre a été laissée en place, ragréer la dalle pour que le coupe-froid sous la porte ferme de manière étanche pour éviter les pertes de chaleur.



Creu en surface de la dalle sous la porte de garage

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**Information**

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les planchers nous ont semblé relativement droits et aucune vibration excessive n'a été notée.

Murs porteurs

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

Limitations

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

Constatations



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Il n'y avait pas de fissures ou de gauchissement dans les finis intérieurs.

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A Bois

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



Avertissement

Les poutres sont faibles en raison de l'époque de construction. Comme les planchers sont relativement droits, il n'y a pas lieu de s'inquiéter. Il est toutefois essentiel de ne pas surcharger les planchers par des objets ou meubles lourds.

Structures de toit

V P/V N/V N/A Fermes de toit préfabriquées et charpente de bois d'oeuvre

Limitations

À cause de l'exiguïté de l'espace de l'entretout principal, l'inspection s'est effectuée du haut de l'échelle, dans la trappe d'accès à l'entretout. Des défauts cachés peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.



Exiguïté de l'espace de l'entretroit principal

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau sur la structure du toit en général et aussi autour de la cheminée. Suivre les recommandations faites dans la section "Toiture" du présent rapport pour maîtriser toute infiltration d'eau.



Traces d'infiltration d'eau autour de la cheminée dans l'entretroit



Autres traces d'infiltration d'eau autour de l'aérateur surélevé, pente arrière du toit du garage

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 de vinyle

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



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection sauf pour l'absence de solin au bas du bardage. Voir à cet effet l'onglet "Solins et scellements" de la présente section du rapport.

Maçonnerie

V P/V N/V N/A Maçonnerie de briques

Énoncés généraux

De façon générale, la maçonnerie ne nécessite que peu d'entretien. Le mortier liant les éléments peut se désagréger avec le temps et doit alors être refait. Par contre, les joints de mortier sous les appuis de fenêtres sont plus exposés aux intempéries et doivent être vérifiés régulièrement et réparés au besoin.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas d'allèges (appuis) sous certaines fenêtres et seuils de portes, uniquement la prolongation des parements de maçonnerie. Il est d'usage d'installer des appuis sous les ouvertures. Ces appuis doivent posséder une pente d'évacuation vers l'extérieur pour éloigner les eaux de surface d'au moins 6%. De plus, les éléments doivent faire saillie et posséder un larmier sous leur face inférieure qui fait saillie lui-même d'au moins 25 mm sur les murs (Article 9.20.13.12.1) du Code du bâtiment). Il est possible que l'étanchéité des murs en ces endroits soit compromise dans le temps (absence de pente d'écoulement et joints de mortier qui se détérioreront). Installer des appuis là où ils sont manquants.



Exemple d'absence d'appui sous une fenêtre du sous-sol, mur latéral droit



Exemple d'absence d'appui sous une fenêtre du sous-sol, mur latéral droit en rapproché : seule une couche de ciment qui s'est fissurée a été posée



Exemple d'absence d'appui sous une fenêtre du sous-sol, mur latéral arrière



Exemple d'absence d'appui sous une fenêtre du sous-sol, mur arrière en rapproché : seule une couche de ciment qui s'est fissurée a été posée



Absence de seuil sous la porte arrière



Inspection limitée

Une ouverture semble avoir été refermée sur le mur avant droit. Un treillis en bois et des arbustes se trouvent devant cette réparation. Nous n'avons pas pu déterminer de l'adéquation de l'intervention. Au besoin, défaire le treillis pour vérifier et réparer au besoin.



Ouverture refermée sur le mur avant et près du sol

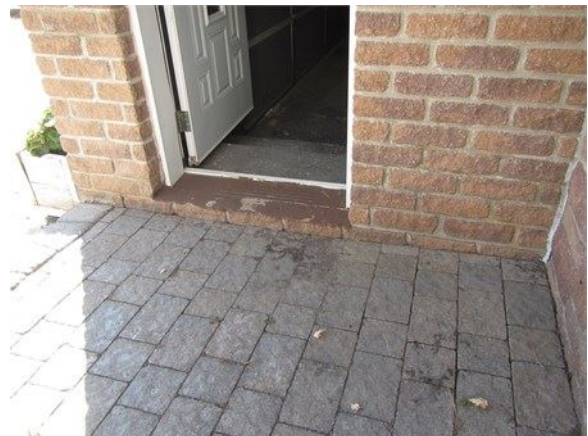


Défaut à corriger

Nous avons noté que certains parements de maçonnerie étaient trop près du sol, comme à l'avant. Il est recommandé de dégager les parements de maçonnerie d'au moins 6 pouces du sol (Article 9.15.4.6. du Code de construction du Québec). La proximité du sol risque de permettre l'infiltration d'eau entre l'arase des murs de fondation et les parements de briques, ce qui pourrait maintenir les composantes des murs (derrière la maçonnerie) en contact avec l'humidité et accélérer la décomposition de ces dernières. Cela c'est sans compter les dommages à la maçonnerie. Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol devant les murs de fondation en créant un aménagement paysager adéquat. Assurez-vous de toujours conserver des pentes positives pour un écoulement adéquat des eaux de surface. Il faudra défaire le revêtement paysager pour ce faire.



Pavé trop haut sur le parement avant centre



Pavé trop haut sur le mur latéral droit du garage



Pavé trop haut sur le parement latéral gauche



Réparation urgente

Une ancienne structure encastrée dans le mur arrière a été enlevée. Des ouvertures importantes sont présentes. Refermer rapidement ces ouvertures de manière étanche pour éviter les infiltrations d'eau dommageables. Noter qu'il se produit probablement déjà des infiltrations d'eau.



Refermer rapidement les ouvertures dans le mur arrière



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les parements de briques nécessitent des travaux mineurs de rejointoiement, surtout le long de fissures. Les joints de mortier doivent être refaits sur une profondeur de 2 1/2 la hauteur des joints de mortier entre les briques lorsque le mortier actuel est solide. Lorsque le mortier actuel est farineux ou sablonneux, il faut enlever les briques et les joints farineux, nettoyer la section enlevée et remonter la section de briques affectée. Demandez au maçon de procéder à des interventions discrètes (couleur de mortier, type de mortier compatible avec l'actuel et travail sans bavures).



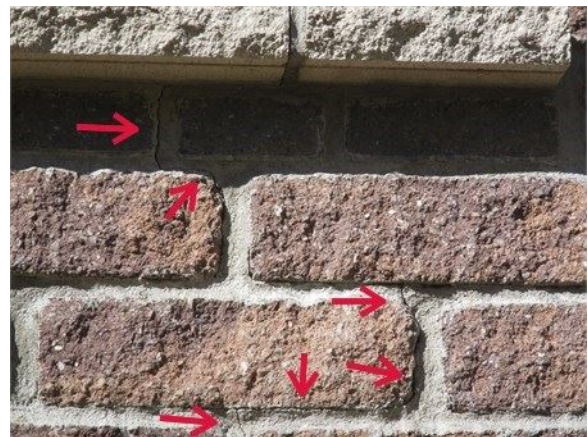
Fissure au coin supérieur d'une fenêtre à l'avant centre



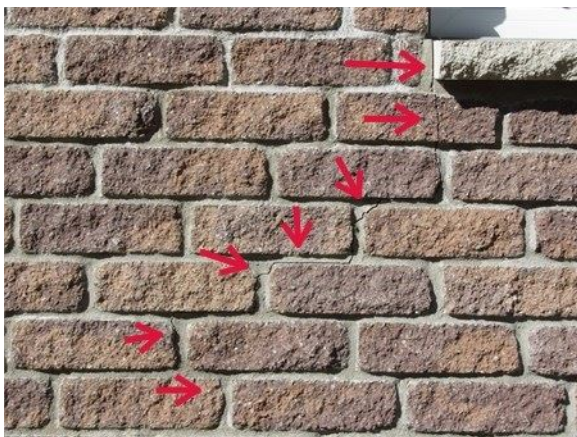
Autre fissure au coin supérieur gauche d'une fenêtre à l'avant centre



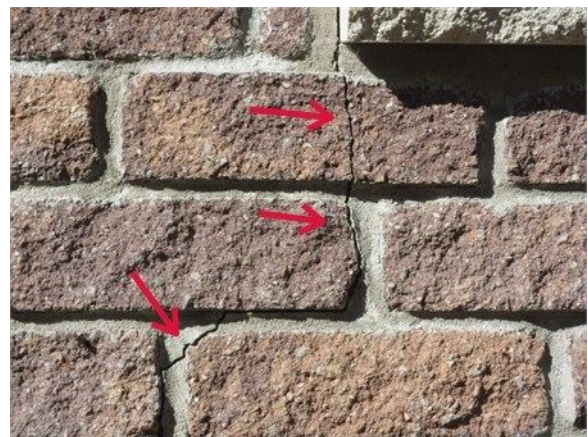
Fissure au coin supérieur droit d'une fenêtre à l'avant centre



Fissure en escalier sous une fenêtre du mur avant droit



Fissure en escalier au coin inférieur gauche d'une fenêtre du mur avant droit



La fissure au coin inférieur gauche d'une fenêtre à l'avant droit, en rapproché



La fissure prend son origine dans le joint de l'appui de fenêtre : Il faudrait installer un solin d'étanchéité sous l'appui et les premières briques à gauche

Solins et scellements

V P/V N/V N/A Solins manquants

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



Réparation urgente

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins d'étanchéité entre le revêtement de vinyle sur le mur latéral droit et le parement de briques situé au-dessous. De plus, nous n'avons pas observé de solins entre le parement de briques arrière et la terrasse. Faire appel à un entrepreneur spécialisé pour installer des solins d'étanchéité et éviter les dommages à la maçonnerie, à l'enveloppe du bâtiment derrière la maçonnerie et à la structure de la terrasse.



Installer un solin d'étanchéité sous le revêtement intermédiaire et par-dessus le couronnement de la maçonnerie



Absence de solin entre le parement de briques arrière et la terrasse / Noter d'anciens ancrages qui n'ont pas été scellés dans le mur arrière à corriger rapidement

Portes extérieures

V P/V N/V N/A Portes d'acier

Énoncés généraux

Pour maintenir l'efficacité des coupe-froid, appliquez une fois l'an un lubrifiant à la silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse. Remplacez les coupe-froid lorsqu'ils s'effritent, sont craquelés ou s'ils ont perdu de leur élasticité.

Constatations



Information

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

Fenêtres et verrières

V P/V N/V N/A Fenêtres de vinyle (PVC)

Méthodes d'inspection

Les conditions climatiques et/ou un accès limité peuvent être un empêchement à la manipulation des portes et des fenêtres permanentes. L'inspectrice n'est pas tenue d'inspecter la présence ou l'état des moustiquaires, des portes et des fenêtres non permanentes. Il n'est pas toujours possible pour l'inspectrice d'opérer chaque fenêtre. Notre appréciation de la fenestration peut être faite par échantillonnage.

Énoncés généraux

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Plusieurs fenêtres coulissantes à simples vitrages ont largement atteint leur durée de vie utile. Prévoir le remplacement des fenêtres.



Exemple de vieille fenêtre coulissante en PVC

*Défaut à corriger*

Le seuil de la porte-fenêtre sur le mur arrière est trop près de la surface extérieure en bois. L'installation est à risque d'infiltration d'eau. Prévoir rabaisser le niveau de la terrasse devant la porte-fenêtre de manière à assurer l'étanchéité.



Le seuil de la porte-fenêtre est trop près de la terrasse : Dégager vers le bas d'au moins 4 à 6 po.

Portes de garage

V P/V N/V N/A Porte d'acier isolée

Énoncés généraux

Si la porte levante est munie d'un ouvre-porte électrique, nous vous recommandons de vous assurer que l'ouvre-porte possède un arrêt de sécurité afin que la porte puisse s'arrêter s'il y a présence d'enfant ou d'objet sous sa course. Afin d'éviter des dommages aux véhicules ou des blessures aux occupants, la présence et le bon fonctionnement de cette composante sont essentiels.

Constatations



Information

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

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Bois

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps protégeant un espace localisés à plus de 2 pi. du sol et à moins de 6 pi. du sol devrait être de 900 mm (36") de hauteur. Les barrotins ne doivent pas être espacés de plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations



Danger potentiel

Notre inspection des garde-corps nous a permis de constater que les garde-corps n'étaient pas assez solide pour être sécuritaires. Les garde-corps pourraient céder sous le poids d'une personne et des charges reliées au mouvement de projection. Pour éviter les chutes accidentelles, solidifiez les garde-corps.



Exemple de garde-corps à solidifier



Danger potentiel

Plusieurs lattes du platelage de la terrasse sont pourries et dangereuses. Remplacer rapidement les lattes pourries et vérifier l'état de la structure sous-jacente. Au besoin renforcer la structure de la terrasse.



Exemple de lattes du platelage pourries à l'arrière du garage



Inspection limitée

Il nous a été impossible d'inspecter l'ensemble du dessous de la terrasse. L'accès en est bloqué par un fini enjoliveur tout autour de la terrasse. Il nous est donc impossible de nous prononcer tant sur l'ancrage de la terrasse au bâtiment, que sur l'adéquation de la structure et de ses supports.

Avant-toits, fascias et sous-faces

V P/V N/V N/A Soffites d'aluminium ventilés (perforés)

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Une section de soffites s'est détachée. Fixer en place les soffites pour éviter l'intrusion de rongeurs dans l'entretoit et pour éviter qu'ils ne soient arrachés par le vent.



Soffites à fixer en place

**Défaut à corriger**

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées dans certains soffites. Procéder à la réfection de la couverture comme mentionné dans la section "Toiture" du présent rapport.



Traces d'infiltration d'eau dans les soffites



Traces d'infiltration d'eau dans les soffites

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 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.

Autre

Constatations



Avertissement

Lors de l'inspection, nous avons observé de nombreux insectes autour de la porte d'entrée avant, à l'extérieur. Surveiller la situation et faire appel à un exterminateur au besoin.



Insectes sur la façade avant à surveiller

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 et membrane élastomère

Méthodes d'inspection

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc. La qualité de l'installation des membranes en sous-couches est impossible à évaluer par l'inspectrice et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

Constatations



Défaut à corriger

Les bardeaux d'asphalte de la couverture ont atteint leur durée de vie utile. Prévoir un remplacement au printemps prochain pour éviter les infiltrations d'eau dommageables. Une membrane élastomère a été posée au-dessus de la salle de bains. D'après un rapport d'inspection préachat, la pente du toit pourrait être en cause. Profiter de la réfection de la couverture pour corriger la pente du toit en cet endroit.



Bardeaux vieillissants à remplacer / noter que certains ont déjà été remplacés



Bardeaux vieillissants à remplacer / noter que certains ont déjà été remplacés



Section élastomère où la pente doit être corrigée au-dessus de la salle de bains

Gouttières

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Les gouttières actuelles possèdent des descentes pluviales qui déversent leurs eaux directement au bas des murs. Cet état de fait provoque de l'humidité au sous-sol et sollicite inopinément le drain agricole (et par le fait même active la pompe de relevage de la fosse de retenue de la maison). Veuillez à installer des exutoires qui se prolongent jusqu'à six pieds de distance de la maison.



Installer des exutoires plus long au bout des descentes pluviales

Solins et parapets

V P/V N/V N/A Solins en acier émaillé

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Réparation urgente

Le solin métallique situé entre la toiture et la cheminée est étanchéifiée en sa partie supérieure par un calfeutrement. Une installation correcte consiste à faire en sorte que le solin pénètre dans les joints de briques pour assurer une étanchéité parfaite. Il semble que, dans l'installation actuelle, le solin ne soit appliqué qu'en surface. Des infiltrations d'eau ont été notées dans l'entretoit en cet endroit. Refaire l'étanchéité de l'installation rapidement pour arrêter les infiltrations d'eau dommageables à la structure de la toiture. Il faudra lui apporter une attention régulière pour éviter que la perte d'étanchéité en cet endroit ne provoque d'autres infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment.



Le contre-solin de cheminée n'est posé qu'en surface / Noter également l'absence de solin au pourtour de l'évent de plomberie (à corriger)



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin posé autour de l'évent de plomberie, pente avant du toit. Faire installer un solin lors du remplacement de la couverture et de l'évent de plomberie (diamètre trop petit).

PLOMBERIE

Limitations

L'inspectrice ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des baignoires ou des douches. L'inspectrice n'évalue pas la capacité ou la suffisance des systèmes, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence. La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les évier 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



Information

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



La valve principale d'entrée d'eau près du mur avant du sous-sol

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 évier 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



Information

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

Conduits de distribution

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

Limitations

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

Constatations



Défaut à corriger

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



Exemple d'absence d'anti-béliers sous un appareil de plomberie

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A Conduits d'évacuation en plastique (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 canalisations souterraines du réseau

d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations



Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que l'évent de plomberie sur la pente avant du toit possédait un diamètre restreint et une longueur inhabituelle. Si des difficultés à évacuer les eaux dans les appareils de plomberie surviennent en période hivernale, il faudra penser à le remplacer par un évent de 4 po de diamètre et à une hauteur réglementaire au-dessus du toit.



Event de faible diamètre et trop long sur une pente du toit



Avertissement

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de siphon sur la conduite d'évacuation du lavabo dans la salle de bains. Faire corriger la déficience par un plombier compétent. Le siphon doit se trouver à au plus 900 mm sous l'appareil.



Absence de siphon visible sous le lavabo de la salle de bains



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que plusieurs conduites qui ont été abandonnées suite au démantèlement de la salle de bains du sous-sol étaient mal condamnées. Faire corriger la situation par un plombier compétent pour éviter les refoulements dommageables.



Conduite abandonnée à sceller au sous-sol



Autres conduites à sceller au sous-sol



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une conduite d'évacuation flexible était noyée dans la dalle de béton du sous-sol. La conduite d'évacuation doit être reliée au réseau d'égout de la maison par une conduite verticale avec siphon pour assurer la salubrité. Le branchement doit se faire au-dessus de la tête de l'appareil. Faire appel à un plombier compétent.



Conduite d'évacuation flexible connectée directement à une conduite dans la dalle sans siphon

Drains de plancher

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

Énoncés généraux

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher pour éviter d'éventuels refoulements d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans le garde-d'eau du drain de plancher du sous-sol pour éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de grille sur le drain du sous-sol. Installer une grille pour éviter qu'un objet ne vienne bloquer la conduite d'évacuation du drain.



Installer une grille sur le drain du sous-sol

Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A Aucun clapet antiretour observé

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous n'avons pas observé de clapets antiretour sur les conduites d'évacuation du sous-sol (pompe du puisard, drain de plancher, machine à laver, etc.). Faire installer des clapets antiretour pour éviter les refoulements d'égout qui posent des problèmes de salubrité.



Absence de clapet sur la conduite d'évacuation du puisard du sous-sol



Absence de clapet sur la conduite d'évacuation du drain de plancher à proximité

Puisards et fosses de retenue

V P/V N/V N/A Puisard avec pompe submersible et fosse de retenue dans le garage

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.

*Défaut à corriger*

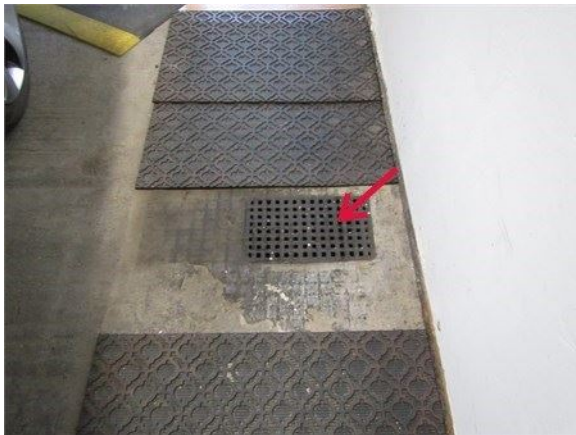
La fosse de retenue du garage est remplie de saletés. Nettoyez la fosse de manière à faciliter l'évacuation des eaux de surface et remettez de l'eau propre. Procédez à cet entretien une fois l'an au minimum. Le Té sanitaire doit plonger dans l'eau.



La fosse de retenue à nettoyer dans le garage

*Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué que la fosse de retenue du garage était trop petite. La fosse de retenue doit posséder une largeur de 450 mm minimum et une longueur de 600 mm minimum. Surveillez la situation dans le temps et au besoin, faites remplacer la fosse trop petite (Article 2.4.3.7. du Code de plomberie du Québec). Noter que la conduite d'évacuation a aussi un diamètre restreint. Faire corriger toute déficience au besoin.



Fosse trop petite dans le garage



L'intérieur de la fosse à nettoyer

*Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué que le puisard installé au sous-sol était petit et qu'il était percé au fond pour récolter les eaux souterraines en l'absence d'un drain français le long des semelles de fondation. Surveiller la situation lors de pluies abondantes et à la fonte des neiges et installer un puisard plus grand au besoin. Suivre également les recommandations sur l'installation d'un drain français au pourtour des semelles de fondation.



Le puisard du sous-sol : Installer un couvercle sur le puisard



Le fond du puisard est percé pour recueillir les eaux souterraines

Système de production d'eau chaude

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2019.

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il y avait du ruban gris posé au pourtour de la base du mât électrique à l'extérieur. Nous n'en connaissons pas la raison d'être. Enlever le ruban et vérifier ce qu'il en est. S'assurer que la base est percée pour évacuer les eaux de condensation à l'extérieur.



Enlever le ruban gris et percer la base du mât



Information

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

Interrupteur principal

V P/V N/V N/A 100 Ampères (120-240 volts)

Énoncés généraux

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

panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

Constatations



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Noter toutefois que 100 Ampères alors que le bâtiment est chauffé à l'électricité, c'est peu d'ampérage. Au besoin, augmenter la capacité de l'installation.

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 est assez récent. Noter que nous n'avons pas enlevé le couvercle sur le panneau pour vérifier les connexions et le câblage car nous n'en avons pas l'autorité.

Câbles des circuits de dérivation

V P/V N/V N/A Câblage en cuivre

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une boîte de jonction au plafond du grand placard derrière le garage était ouverte. Installer un couvercle pour assurer la sécurité de l'installation.



Boîte de jonction ouverte au plafond du placard à refermer



Danger potentiel

Le sous-sol a été démoli suite à un problème de salubrité. Les câbles électriques sont très mal protégés et l'installation n'est pas sécuritaire. Faire appel à un électricien qualifié pour assurer la sécurité du sous-sol de la maison.



Exemple d'installation non sécuritaire au sous-sol



Exemple d'installation non sécuritaire au sous-sol



Exemple d'installation non sécuritaire au sous-sol



Exemple d'installation non sécuritaire au sous-sol

Interrupteurs et prises de courant

V PV NV 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



Danger potentiel

Des ampoules électriques dans des placards ne sont pas protégées contre les bris. Protégez adéquatement les ampoules électriques pour limiter les possibilités d'incendie.



Exemple d'ampoule à protéger dans un placard



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. Au besoin, faites installer une prise de courant avec DDFT intégré pour vous protéger contre les électrocutions.



Absence de prise près du lavabo dans la salle de bains



Avertissement

Certains interrupteurs testés n'ont pas répondu à leur actionnement. Il est possible que des luminaires et ou des interrupteurs ne soient pas fonctionnels. Demandez au propriétaire actuel de vous indiquer leur raison d'être. Notez qu'il est aussi possible que des ampoules soient à changer.



Avertissement

Nous avons remarqué qu'une prise était sans mise à la terre dans le garage alors que les autres prises possèdent une mise à la terre. Vérifiez les connexions de la prise et corrigez la situation.



Prise sans mise à la terre dans le garage

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



Avertissement

Nous avons remarqué que certaines pièces étaient insuffisamment chauffées. Il est essentiel de chauffer les pièces intérieures isolées à au moins 16°C pour éviter la condensation dans les murs extérieurs et la formation de moisissures conséquentes et dommageables pour la santé des occupants.



Chauffage à 14°C ce qui est insuffisant

CHAUFFAGE

Cheminée

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Une ancienne cheminée condamnée a été laissée sur place. Il serait judicieux de la démolir sous le niveau du toit lors de la réfection prochaine de la couverture.



La cheminée abandonnée sur le toit



La cheminée condamnée de manière artisanale au sous-sol

Réservoir d'entreposage du combustible

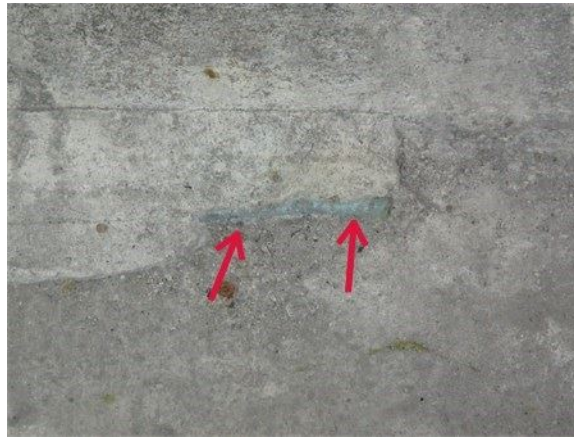
V P/V N/V N/A Absence de réservoir

Constatations



Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée près du mur arrière de la maison, dans le sous-sol. 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. Faire appel à un spécialiste en décontamination pour déterminer s'il est pertinent de réaliser un test de mazout.



Conduite abandonnée sous une bande de béton le long du mur
arrière

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A Lattes de bois 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

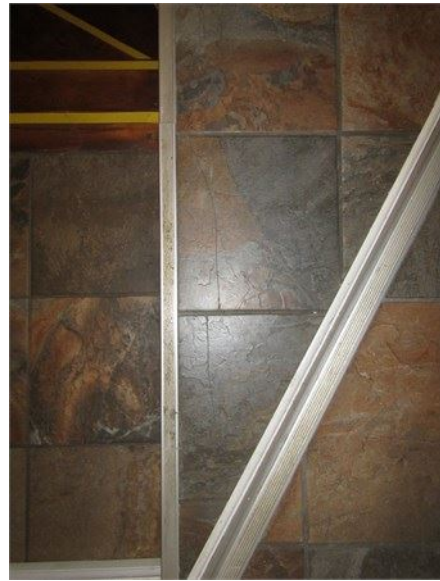


Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des carreaux de céramique étaient fissurés dans la salle de bains. Il en est de même pour les marches entre la maison et l'extension gauche. De plus, des joints de coulis sont détériorés. Remplacer les carreaux fissurés tout en vous assurant que le substrat (contreplaqué) est suffisant pour assurer la rigidité nécessaire à la stabilité des revêtements de sol. Corriger tout manquement avant de remplacer les carreaux fissurés et les joints de coulis détériorés.



Carreaux fissurés dans la salle de bains et joints de coulis détériorés : prévoir une réfection du revêtement de sol



Carreaux fissurés dans l'escalier entre la maison et l'extension gauche, derrière le garage

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse) et possibilité de gyplap ou 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. Dans une moindre mesure, il est aussi possible que du gypse contienne de l'amiante. Si vous comptez procéder à des travaux de modification intérieure dans le bâtiment, procédez à un test d'amiante par prudence.



Avertissement

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



Douche dans la fenêtre de la salle de bains, ce qui n'est pas souhaitable



Inspection limitée

Nous n'avons pas pu inspecter la chambre avant droite du rez-de-chaussée en raison d'une personne qui dormait. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans cette chambre.



Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence de placards sur des murs extérieurs. Cette position n'est pas judicieuse. Un placard rempli de marchandises sur un mur extérieur peut causer la formation de condensation et de moisissures sur le mur puisque les marchandises isolent les murs de la chaleur intérieure en hiver, ce qui n'est pas souhaitable. Évitez d'entreposer des objets ou des vêtements le long des murs extérieurs et ventilez si possible les placards.



Exemple de placard sur des murs extérieurs, arrière gauche du garage



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des réparations artisanales avaient été réalisées sur le plafond de la salle de bains. Le fini est irrégulier. Faire réparer le plafond par un tireur de joints expérimenté pour un fini impeccable. Repeindre.



Réparation artisanale au plafond de la salle de bains à corriger

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A Escalier de bois recouvert de carreaux et de prélat

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. La conformité des ESCALIERS D'ISSUES dans un immeuble à logements multiples dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, informez-vous auprès de la municipalité de la réglementation en vigueur.

Constatations



Danger potentiel

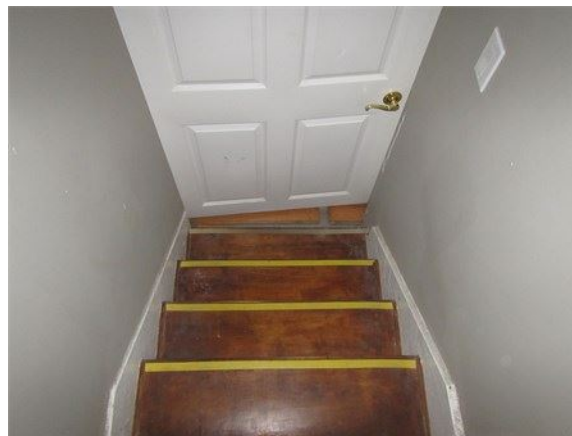
Nous avons noté l'absence de main courante dans l'escalier du sous-sol et le rez-de-chaussée. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants. La main courante se fixe au mur au moyen de consoles avec au moins deux vis pénétrant au minimum de 1 1/4 po. dans l'ossature murale. Les 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.



Installer des mains courantes dans l'escalier

*Danger potentiel*

Un escalier ne possède pas de palier à son niveau inférieur et l'axe d'ouverture de la porte en bas de l'escalier. Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des utilisateurs. Nous vous recommandons de déplacer la porte lors des travaux de rénovation du sous-sol de manière à créer un palier d'au moins 900 mm x 900 mm.



Absence de palier au bas de l'escalier du sous-sol

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A Armoires de mélamine et de bois peint et comptoirs prémoulés et en bois

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que des portes d'armoires étaient usées par l'usage. Remplacer ou réparer les portes concernées.



Devanture de tiroirs à réparer sur des armoires de la cuisine



Rive d'une porte d'armoire à réparer dans la cuisine

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le comptoir de la cuisine en bois, derrière l'évier était affecté par l'eau y compris par le développement de moisissures. Réparer ou remplacer le comptoir.



Enlever le scellant et poncer le comptoir de bois avant de le revernir

Portes intérieures

V PV NV 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

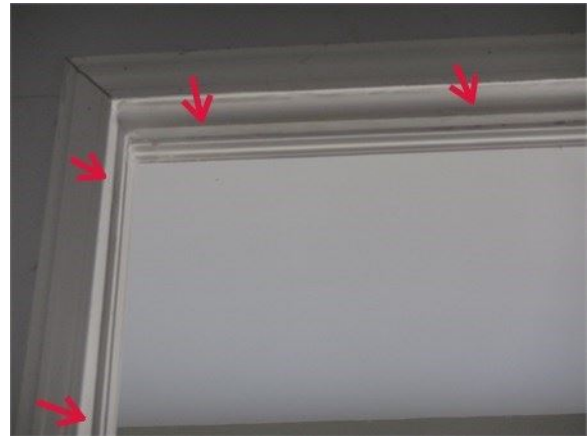
de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ferme-porte sur la porte entre le garage et la maison et qu'il n'y avait pas non plus de coupe-froid autour du cadre de la porte. La porte doit pouvoir se fermer d'elle-même et être étanche. La situation actuelle peut permettre l'infiltration des vapeurs d'oxyde de carbone du garage vers la maison. Ces vapeurs représentent un grand risque pour la santé des occupants de la maison. Installez un ferme-porte de manière à ce que la porte se ferme d'elle-même tout en assurant l'étanchéité autour de la porte par la pose d'un coupe-froid.



Installer un coupe-froid étanche autour de la porte du garage y compris au niveau du seuil

Installer un à deux ferme-portes sur les charnières de la porte du garage pour qu'elle se ferme d'elle-même

Garage

V P/V N/V N/A Garage attaché

Limitations

En raison de la présence de matériel (auto, 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 au moment de l'emménagement.

Méthodes d'inspection

Les murs et le plafond séparant le garage du reste du bâtiment doivent comporter un système d'étanchéité à l'air qui forme une barrière efficace contre les vapeurs de carburant et les gaz d'échappement.

Constatations



Danger potentiel

Le garage constitue une source potentielle de contamination de l'air par le monoxyde de carbone néfaste

pour la santé des occupants. À ce titre, il faut prévoir la pose d'un avertisseur de monoxyde de carbone. Placez-le dans un endroit recommandé par le fabricant. Ce type de détecteur se vend chez les quincailliers.



Défaut à corriger

Au moins un coin de murs intérieurs n'est pas étanche. Tirer les joints sur le coin vertical avant de repeindre de manière à assurer l'étanchéité du garage par rapport à la maison.



Coin de murs qui n'est pas étanche au-dessus de la porte entre le garage et la maison

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolant en nattes, isolant en vrac et isolant d'origine dans du papier craft

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'isolation de l'entretroit de la maison était inégale. Assurer l'uniformité de l'isolation de l'entretroit par l'ajout d'isolant.



Isoler de manière uniforme le plafond qui délimite l'entretroit

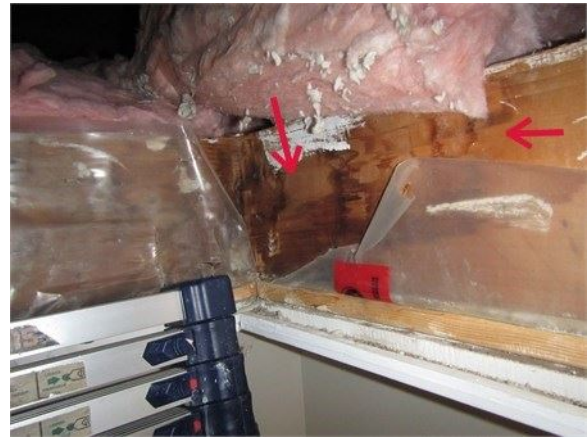


Défaut à corriger

Les trappes d'accès à l'entretroit n'ont pas de joint d'étanchéité (coup-froid) sur leur pourtour et auraient avantage à être plus lourdes pour que le contact avec ce joint soit efficace. Nous vous recommandons d'installer un joint d'étanchéité autour de l'ouverture de chaque trappe et d'isoler adéquatement ces trappes d'accès pour obtenir la même résistance thermique que les plafonds. L'installation de crochets pour sceller les trappes d'accès en place est aussi conseillée.



Trappe de la maison à mieux isoler



Condensation autour de la trappe de la maison à maîtriser par la pose d'un coupe-froid autour de la trappe



Installer un coupe-froid autour de chaque trappe d'accès à l'entretoit

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Entrée d'air par des 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*

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



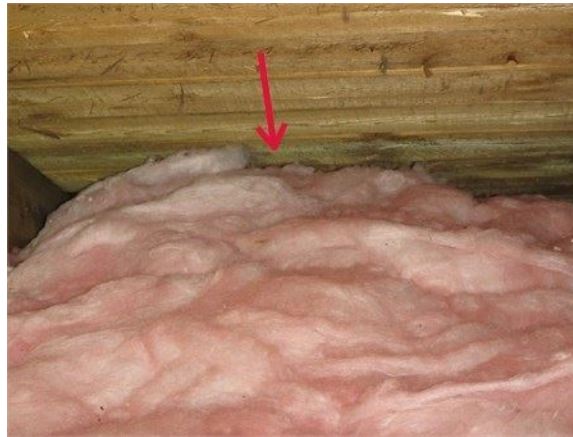
L'aérateur plat à l'arrière



L'aérateur surélevé sur la pente arrière du garage

*Défaut à corriger*

Lors de l'inspection de l'entretoit d'origine, nous avons constaté que la ventilation venant des soffites des débords de toit était réduite en raison de l'isolant collé au platelage du toit en plusieurs endroits. Cette situation réduit considérablement la ventilation du vide sous le toit. En été, le revêtement subit un différentiel de température élevée ce qui risque d'accélérer sa détérioration. En hiver, la perte de chaleur à cet endroit risque de provoquer la formation de digues de glace et entraîner des infiltrations d'eau ce qui n'a pourtant pas été observé. Nous vous conseillons d'augmenter la ventilation du vide sous le toit par prudence. Vous pouvez poser des déflecteurs sur l'isolant dans le bas des pentes de la toiture pour permettre à l'air, en provenance des soffites, de circuler librement et de pénétrer dans le vide sous le toit sans restriction. Vérifier également que les soffites d'aluminium sont bien dégagés et qu'il n'y a pas de bois sous l'aluminium qui bloquerait l'air qui doit pénétrer dans l'entretoit.



Dégager l'espace sous le platelage du toit jusqu'aux soffites des débords de toit

Isolation des fondations

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

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



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 rigide en polystyrène extrudé de type 4, ou de laine de roche ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé au béton. Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattes métalliques clouées à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) sous les derniers rangs de briques 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 béton ancien par l'extérieur pour éviter leur dégradation causée par une isolation intérieure qui aurait pour effet de laisser les murs de fondation exposés aux conditions rigoureuses de notre climat.

Finalement, une solution moins coûteuse mais aussi moins efficace consiste à isoler, mais légèrement, de l'intérieur, de manière à ce que la chaleur du bâtiment puisse se transmettre aux murs de fondation.



Les murs de fondation ne sont pas isolés



Défaut à corriger

Nous avons noté que la solive de rive n'était pas isolée au pourtour du sous-sol. Cette situation peut représenter une perte de chaleur appréciable. Nous vous recommandons d'isoler la solive de rive à l'aide de laine de roche recouverte d'un pare-vapeur bien scellé au pourtour.



Exemple de solive de rive non isolée

Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A Ventilateur de plafond régulier

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



Inspection limitée

Le ventilateur de la salle de bains ne fonctionnait pas normalement à l'inspection. De plus, nous avons été dans l'impossibilité d'identifier la sortie extérieure tant sur le toit que sur les murs extérieurs. Assurez-

vous que l'air vicié et humide de la salle de bains est rejeté directement à l'extérieur par un conduit étanche et un registre extérieur muni d'un clapet à contre-poids. Les traces de condensation sur le plafond autour du ventilateur peut être associé à l'air humide rejeté par le ventilateur dans l'entretoit.



Le ventilateur dans la salle de bains et les taches de condensation

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A Absence de sortie extérieure

Énoncés généraux

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur est indispensable au maintien d'une bonne qualité d'air dans la maison.

Constatations



Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé de hotte de cuisinière avec sortie extérieure. Installer une hotte avec sortie extérieure pour évacuer l'air de cuisson humide et vicié.

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

*Inspection limitée*

Le cabanon situé sur la propriété n'a pas été inspecté et ne fait pas partie de notre mandat.



Le cabanon n'a pas été inspecté

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 en fondation pour le mur avant droit.
2. Consulter un expert en contamination au mazout pour déterminer s'il est pertinent de réaliser un test environnemental pour la conduite de mazout abandonnée sous la bande de béton dans le sous-sol.
3. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de maçonnerie. Travaux de pose de solins d'étanchéité. Travaux d'imperméabilisation des murs de fondation, pose d'un drain français et isolation des murs de fondation. Nettoyage des murs de fondation de l'intérieur suite à la consultation d'un expert. Réfection de la couverture et modification d'une pente de toit. Travaux de sécurisation de l'électricité dans le sous-sol. Remplacement de fenêtres. Travaux de finition intérieure. Remplacement éventuel de la fosse de retenue du garage. Réfection de la terrasse arrière, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques dont les installations au sous-sol. S'assurer que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du garage. Corrigez les anomalies concernant les escaliers et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur. Posez un ferme-porte et des coupe-froids autour de la porte qui sépare le garage de la maison, etc.

Sur le plan de la santé : Scellez le garage et la porte qui sépare la maison du garage, 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 : Procéder à la réfection de la toiture au printemps prochain. Assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau de la maçonnerie et des murs de fondation. Poser des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacer ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Installer des solins d'étanchéité là où ils sont manquants. 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. Poser des clapets antiretour sur les conduites de plomberie au sous-sol et corriger certaines installations comme le renvoi de la machine à laver au sous-sol, etc.

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

101, Ave. Dieppe
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