

# **RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC**

**PROPRIÉTÉ SISE AU**  
42, Ave. du Golf  
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2170-2025-12-19



## **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 : 19 décembre 2025  
Imprimé le : 4 mars 2026

**TABLE DES MATIÈRES**

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT .....	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	12
TOITURE .....	24
PLOMBERIE.....	28
ÉLECTRICITÉ.....	34
CHAUFFAGE .....	40
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	43
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	44
INTÉRIEUR.....	45
ISOLATION ET VENTILATION .....	52
DÉPENDANCES .....	56
CONCLUSION .....	57
CERTIFICAT .....	58

**SOMMAIRE**

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.  
DATE ET HEURE : 19 décembre 2025, 11:30 DURÉE : 2:00  
INSPECTEUR : Louise Coutu  
CONDITION MÉTÉO : Pluie, 6°C

**PROPRIÉTÉ INSPECTÉE**

ADRESSE : 42, Ave. du Golf, Pointe-Claire (Québec)  
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Cottage

**DESCRIPTION SOMMAIRE**

Immeuble de deux étages de style "cottage" avec abri d'auto annexé du côté droit. Les revêtements extérieurs sont en bardage de bois peint. La toiture est à deux versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Le sous-sol est partiellement fini.

**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. Une expertise supplémentaire concernant la présence de moisissures au sous-sol est essentielle 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.*

### Fondations

V     P/V     N/V     N/A    Béton et moellons de pierres

### 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'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.*

*Certaines parties du sous-sol n'étaient pas accessibles. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.*

### 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.*

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Des taches qui pourraient comporter des moisissures ont été observées en quantité importante 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").

## Dalles de béton

V     P/V     N/V     N/A    Dalle de béton

### Limitations

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

De la peinture qui s'écaille et des taches d'efflorescence observées sur la dalle de béton du sous-sol indiquent un drainage adéquat des murs de fondation. Suivre les recommandations faites dans la rubrique "Fondations" ci-haut dans ce rapport pour imperméabiliser les murs de fondation et installer un drain français.



Peinture qui s'écaille sur la dalle de béton du sous-sol

## Planchers

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

### Limitations

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

*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

*Défaut à corriger*

Dans la partie avant droite du sous-sol, nous avons pu avoir accès à la structure du plancher du rez-de-chaussée. Des taches qui pourraient comporter des moisissures ont été observées dans la structure. Les moisissures peuvent être dommageables pour la santé. Nettoyer les taches (peu répandues) par prudence.



Taches qui pourraient comporter des moisissures dans la structure du plancher du rez-de-chaussée

*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 la chambre arrière droite de l'étage penche vers l'avant



Le plancher dans la chambre des maîtres a déjà été mis à niveau



Le plancher de la chambre des maîtres près de la salle de bains et de la porte d'entrée penche vers l'arrière



Le plancher de l'étage au haut de l'escalier penche vers l'arrière



Le plancher de la salle à manger penche vers l'arrière

### Murs porteurs

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

### 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 et acier

### Énoncés généraux

*Il n'est pas approprié de déplacer ou d'enlever des appuis ou des poteaux sous une poutre sans consulter un spécialiste en structure au préalable. Il est également déconseillé, lors de l'ajout d'une colonne, de forcer la structure existante en soulevant la poutre.*

## Constatations

*Défaut à corriger*

Plusieurs poteaux ont été observés dans le sous-sol. Les poteaux tant en bois qu'en acier reposent simplement au sol sans fixation. Fixer les poteaux en partie inférieure pour éviter tout déplacement.



Exemple de poteau en bois qui repose au sol sans fixation



Exemple de poteau d'acier qui repose au sol sans fixation

*Surveillance recommandée*

Des poutres sont apparentes au plafond du séjour du rez-de-chaussée. Nous ne savons pas si ces poutres sont décoratives ou structurales. Les poutres ont subi une déflexion. Soit elles suivent simplement le plafond soit elles se sont affaissées en raison du poids du plancher. Surveiller la situation par prudence.



Les poutres au plafond du rez-de-chaussée

*Avertissement*

Lors de l'inspection de la chambre des maîtres à l'étage, nous avons remarqué que pour constituer la chambre, des pièces ont été combinées. Une large ouverture a été observée dans un mur. Nous ne savons pas si une poutre et des poteaux et des répartitions de charge ont été réalisés lors des travaux. Au jour de

l'inspection, aucune fissure ou affaissement n'a été observé.



Ouverture probable créée entre des pièces à l'étage



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les plaques d'appui des poteaux d'acier ainsi que les poteaux de bois n'avaient pas toutes la largeur requise pour bien transmettre les charges venant des poutres qu'elles supportent. Les plaques d'appui et les poteaux de bois doivent être de même largeur que les poutres qu'elles supportent. Corriger la situation pour éviter des affaissements.



Plaque dont la largeur est insuffisante sous une poutre



Autre exemple de plaques de poteaux de largeur insuffisante pour supporter la poutre

### Structures de toit

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

#### Méthodes d'inspection

*INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence d'accès au vide sous toit, sous plusieurs sections de toiture, nous n'avons pas pu inspecter et nous prononcer sur l'état de la structure, de la ventilation et de l'isolation de ces espaces.*

## Constatations



### *Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué que la pente avant du toit était affaissée du côté droit, au niveau du débord de toit. Déneiger cette partie du toit en hiver pour éviter les affaissements causés par une surcharge. Surveiller la situation dans le temps. Au besoin, renforcer la structure des soffites lors de la prochaine réfection de la couverture.



Affaissement de la toiture à l'avant droit



Affaissement de la toiture au niveau du débord de toit avant droit

## EXTÉRIEUR

### Énoncés généraux

*Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.). L'inspectrice ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, l'indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.*

### Revêtements extérieurs

V     P/V     N/V     N/A    Bardage de bois peint/teint

### 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 de nombreuses malfaçons dans la pose du bardage des murs extérieurs : pose sans ventilation, collé sur les murs extérieurs, par endroits les fondations font saillie sur les murs extérieurs, niveau de sol trop haut sur le mur avant, en particulier, anciens balcons hivernés dont le platelage est toujours visible à l'extérieur (alors qu'il devrait se trouver à l'intérieur et être isolé).

Nous recommandons le remplacement du bardage des murs extérieurs en respectant la réglementation actuelle de manière à préserver le bâtiment qui possède des caractéristiques architecturales intéressantes.



Le revêtement mural est collé au mur de fondation latéral droit (en guise d'exemple) ce qui peut facilement causer des dommages à la structure derrière le bardage mural



Rabaisser RAPIDEMENT le niveau de sol sur le mur avant pour éviter de faire pourrir la structure du mur avant



Extension construite sur un ancien balcon



Le platelage du balcon est apparent à l'extérieur



Autre platelage d'un ancien balcon apparent à l'extérieur du revêtement mural, extension gauche



Fondatino en saillie sur les murs extérieurs : Installer un solin d'étanchéité lors du remplacement du bardage extérieur



Fondation de pierres en saillie sur le revêtement extérieur : Installer un solin d'étanchéité lors du remplacement du bardage sur les murs extérieurs

## Solins et scellements

V     P/V     N/V     N/A    Absence de solins d'étanchéité

### Énoncés généraux

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

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin d'étanchéité entre le bardage du mur avant et le perron avant. Profiter du remplacement du revêtement mural extérieur pour installer un solin d'étanchéité et éviter les dommages causés par l'eau.



Le perron a été construit sur le bardage du mur extérieur, ce qui est fautif. Lors du remplacement du bardage, installer un solin d'étanchéité



#### *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 de bois. 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 lors du remplacement du bardage des murs extérieurs pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, etc.



Absence de solin au-dessus de la fenêtre de la cuisine, là où des infiltrations d'eau ont été constatées



Absence de solin au-dessus de la porte-fenêtre arrière de la cuisine

### Portes extérieures

V  P/V  N/V  N/A Porte 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



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la porte avant était endommagée par l'usage : seuil cassé, recouvrement d'un montant latéral cassé, coupe-froid sous la porte endommagé, charnières rouillées, etc. Prévoir le remplacement de la porte pour assurer l'étanchéité du mur extérieur en cet endroit et pour éviter les pertes de chaleur inutiles.



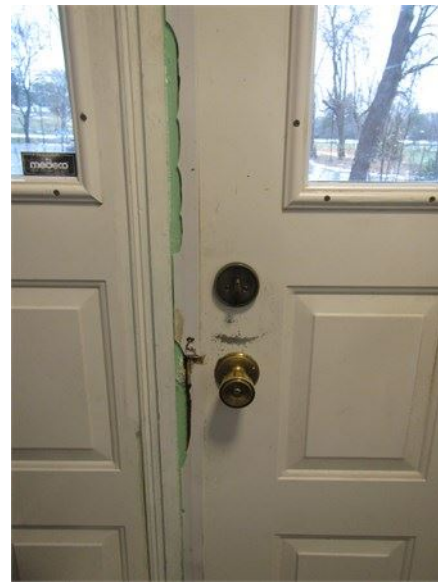
Coupe-froid endommagé sous la porte / Assemblage du montant latéral droit avec la section vitrée cassé



Les deux premières déficiences en rapproché



Charnière rouillée



Porte qui n'est plus étanche le long de l'ouverture



Seuil cassé

### Fenêtres et verrières

V     PV     NV     N/A    PVC/BOIS

### Méthodes d'inspection

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

### Énoncés généraux

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

*des salles de bains et la hotte de cuisinière à installer.*

Constatations



*Défaut à corriger*

Des fenêtres du sous-sol ont été mal condamnées. Prévoir des travaux professionnels pour éviter des infiltrations d'eau dommageables.



Fenêtre très près du sol (assurer un dégagement de 6 po avec le sol) et mal condamnée, mur latéral droit



Fenêtre mal condamnée sur le mur latéral gauche à l'arrière



*Défaut à corriger*

Un nombre important de fenêtre ont été fabriquées en 1987. Ces fenêtres ont dépassé leur durée de vie utile. Certains doubles-vitrages ont commencé à se desceller. Prévoir leur remplacement. Commencer par les fenêtres les plus exposées aux intempéries pour éviter les infiltrations d'eau dommageables dans les murs sous les fenêtres.



Vieille fenêtre en bois à l'intérieur et en PVC à l'extérieur fabriquée en 1987



Fenêtre de la cuisine fabriquée autour de 1987



*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau au-dessus de plusieurs fenêtres. Assurer l'étanchéité extérieure par le remplacement du bardage de bois extérieur et par la pose de solins

d'étanchéité. Profiter du remplacement du bardage extérieur pour ce faire.



Taches d'infiltration d'eau au haut de la fenêtre de la cuisine



Taches d'infiltration d'eau au haut de la fenêtre de la salle de bains de l'étage



*Défaut à corriger*

Lors de l'inspection extérieure, nous avons remarqué que les anciens cadres de fenêtres ont été laissés en place lors du remplacement des fenêtres. Prévoir une mise à niveau lors de la réfection du bardage de bois des murs extérieurs pour assurer l'étanchéité du bâtiment autour des fenêtres.



Vieux cadres en bois des fenêtres laissés sur place tout autour du bâtiment

Terrasses, balcons et perrons

V     P/V     N/V     N/A    Bois, béton, pavé uni

Constatations



*Danger potentiel*

Les garde-corps du perron avant et de son escalier ne sont pas sécuritaires. Ils sont très endommagés.

Suivre la réglementation municipale pour les remplacer et assurer la sécurité à l'extérieur du bâtiment.



Garde-corps non sécuritaire à l'avant



*Défaut à corriger*

Le pavé uni posé à l'arrière, devant la porte-fenêtre est affaissé en partie vers le bâtiment. Prévoir une réfection du pavé uni de manière à évacuer les eaux de surface vers l'extérieur.



Pavé uni affaissé à refaire à l'arrière



*Défaut à corriger*

L'escalier extérieur à l'arrière ne possède pas de main courante. Une main courante en continu du haut au bas de tout escalier de trois contremarches ou plus doit être parallèle aux volées de l'escalier pour que les usagers puissent la saisir pour monter ou descendre en sécurité. Cette absence de main courante expose les usagers à des chutes éventuelles. Il serait opportun d'en installer une d'un côté ou de l'autre de l'escalier.



Installer une main courante dans l'escalier arrière



#### *Avertissement*

Le perron avant et son escalier sont recouverts d'un tapis synthétique. Ce tapis est usé et laisse pénétrer l'eau. Les composantes en bois ou en béton peuvent s'endommager par l'eau. Nous vous suggérons d'enlever le tapis synthétique et de vous assurer ensuite du bon état des matériaux sous le tapis. Si nécessaire, remplacer les parties endommagées du perron et de l'escalier.



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

V     P/V     N/V     N/A    Bois

#### Méthodes d'inspection

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

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le fascia et les soffites en bois avaient besoin d'être repeints par endroits. Prévoir des travaux de peinture pour préserver le bois.



Fascia et soffites à repeindre

**Défaut à corriger**

Par endroits, nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de soffites alors qu'en d'autres endroits les soffites ne sont pas ventilés. S'assurer que la ventilation des entretoit est réalisée par des soffites ventilés et là où il n'y a pas de soffites, s'assurer que les insectes et les rongeurs ne peuvent pas pénétrer dans les entretoits.



Absence de soffites apparents à l'avant, au-dessus de la porte d'entrée



Soffites non ventilés à corriger par l'ajout de grilles de ventilation

**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 l'asphalte, dans l'abri d'auto retenait les eaux et causait la formation de glace. Prévoir corriger la pente de l'abri pour évacuer les eaux loin du bâtiment et assurer la sécurité à l'extérieur.

### Autre

### Constatations



#### *Avertissement*

Lors de l'examen des façades, nous avons remarqué que des câbles qui pénètrent dans le bâtiment peuvent favoriser des infiltrations d'eau. Assurez-vous que les câbles ont des boucles vers le bas avant de pénétrer dans l'enveloppe du bâtiment pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.



Exemple de câble qui entre dans le bâtiment sans boucle vers le bas avant de pénétrer le revêtement mural



#### *Défaut à corriger*

Un abri d'auto se trouve sur la droite. Les poteaux de soutien du côté droit se trouvent à même le sol. Dégager le bois du sol d'environ 18 po pour éviter que le bois pourrisse en contact avec l'humidité du sol.



L'abri d'auto sur la droite



Poteaux de bois à même le sol

## TOITURE

### Limitations

*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

### Limitations

*En raison de la hauteur et de la pente de la toiture, nous l'avons inspecté à partir du sol et à l'aide de jumelles.*

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que des antennes avaient été vissées par-dessus le revêtement de toiture. Il est possible que l'étanchéité de ces installations ne soit pas adéquate ou ne résiste pas au passage du temps. Déplacez les antennes sur un mur extérieur où il est plus facile de réaliser une étanchéité adéquate et remplacez les bardeaux percés.



Les antennes sur le toit de l'extension arrière



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il y avait quelques réparations à faire sur la couverture en bardeaux d'asphalte : Bardeau arraché, bardeaux à fixer en place, mousse à brosser, pli rectiligne à corriger. Il faut éviter les infiltrations d'eau. Demander à un couvreur compétent d'apporter les correctifs requis pour prolonger la durée de vie de la couverture et prévoir le remplacement de la couverture dans quelques années.



Pli rectiligne à corriger à l'avant



Bardeaux mal fixés et mal collés à l'avant droit



Mousse à brosser doucement



Bardeau arraché à remplacer à l'arrière

## Gouttières

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

### 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 longs pour éloigner les eaux des murs extérieurs



*Défaut à corriger*

Une gouttière en aluminium à l'arrière coule. Réparer la section qui coule pour que les eaux de la toiture s'éloignent des murs extérieurs du bâtiment.



Gouttière qui coule à l'arrière



*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.



Gouttière en PVC à l'avant qui déborde

### Solins et parapets

V  PV  NV  NA

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que des solins qui réalisent l'étanchéité entre les murs extérieurs et les toitures avaient été calfeutrés simplement en surface du bardage de bois des murs extérieurs. Profiter de la réfection du bardage des murs extérieurs pour installer les solins et contre-solins métalliques sous la membrane pare-air/pare-intempéries des murs extérieurs, derrière le bardage extérieur.



Exemple de contre-solins posés en surface du revêtement de bois des murs extérieurs, ce qui est fautif.

## 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 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 principale en acier

### Énoncés généraux

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

La valve d'entrée d'eau est situé près du mur avant, dans le sous-sol.

La conduite d'eau potable située entre l'alimentation de la municipalité et la valve d'entrée d'eau est en acier galvanisé. Seule la connexion avec un nouveau robinet d'arrêt d'eau est en cuivre.

C'est le point d'entrée de l'alimentation du bâtiment. Les conduites d'arrivée d'eau en acier galvanisé sont désuètes. Elles ont tendance à rouiller de l'intérieur et posent ainsi un problème de santé publique. Prévoir le remplacement de la conduite d'arrivée d'eau principale.



Vieille valve abandonnée laissée en place dans la conduite d'arrivée d'eau en acier galvanisé 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 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

*Défaut à corriger*

Des carreaux de céramique dans le bassin de la douche de la salle de bains des maîtres sont fissurés et des joints de coulis sont endommagés à l'extérieur de la douche. Remplacer les carreaux fissurés pour assurer l'étanchéité et refaire les joints de coulis endommagés.



Joint de coulis sur un coin de la douche à refaire

Carreaux fissurés à remplacer dans le bassin de la douche de la salle de bains des maîtres

## Conduits de distribution

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

Nous n'avons pas observé d'anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie sauf sous l'évier de la cuisine. 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 sous un appareil de plomberie



Les anti-béliers sous l'évier de la cuisine



*Défaut à corriger*

Nous avons noté une déficience des fixations et des supports des conduites d'eau sous certains appareils de plomberie. Installer des supports appropriés afin d'éviter des dommages et des fuites d'eau.



Fixer les conduites sous les appareils là où nécessaire

**Conduits d'évacuation et de ventilation**

V     P/V     N/V     N/A    Conduits en fonte et acier avec sections en ABS

Constatations



*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le renvoi d'eau du lavabo de la salle d'eau du rez-de-chaussée était probablement partiellement bouché puisque l'écoulement d'eau se faisait difficilement. Déboucher la tuyauterie pour faciliter l'évacuation des eaux usées.

**Drains de plancher**

V     P/V     N/V     N/A    Drain non identifié

## Constatations



### *Avertissement*

Nous avons remarqué qu'un drain débouchait sur la paroi du palier du puisard du sous-sol. Cependant, nous n'avons pas pu identifier de drain de plancher. Si le puisard est situé au point le plus bas du sous-sol, il peut servir de drain de plancher.



Drain qui débouche sur le palier du puisard du sous-sol

## Dispositifs antirefoulement

V     P/V     N/V     N/A    Clapet sur la conduite de la pompe du puisard

## Constatations



### *Information*

Un clapet antiretour a été observé sur la conduite d'évacuation de la pompe du puisard du sous-sol. Il protège le sous-sol des refoulements d'égout.



Le clapet sur la conduite d'évacuation du puisard

## Puisards et fosses de retenue

V     P/V     N/V     N/A    Ouverture dans la dalle de béton avec pompe de relevage

## Constatations



### Défaut à corriger

Une ouverture a été réalisée dans la dalle de béton du sous-sol pour récolter les eaux souterraines sous la dalle de béton. Lors de la pose d'un drain français, faire aboutir le drain français dans un puisard conforme à l'intérieur d'un mur de fondation.



L'ouverture dans la dalle avec pompe de relevage à remplacer par un puisard conforme avec drain français qui s'y déverse

## 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

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

## Autre

## Constatations



### Avertissement

L'évier de la cuisine possède un broyeur à déchets. Ce type d'installation n'est pas permis dans toutes les municipalités, Vérifiez auprès de la vôtre pour vous assurer de la conformité de l'installation en rapport

avec la réglementation en vigueur.



Le broyeur sous l'évier de la cuisine

## 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

La tête du mât électrique se trouve sous les soffites du débord de toit latéral droit. La tête du mât doit se trouver au-dessus de la toiture et à distance de celle-ci. Faire corriger la situation par un maître électricien compétent.



Tête de mât sous les soffites



#### 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



#### Inspection limitée

Nous n'avons pas enlevé le couvercle pour vérifier les connexions. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière le couvercle du panneau de distribution électrique principal.



#### Défaut à corriger

Lors de l'inspection du panneau de distribution électrique, nous avons remarqué que les circuits n'étaient pas tous identifiés. Faites identifier les circuits pour pouvoir fermer des disjoncteurs facilement à volonté.

#### Panneau de distribution secondaire

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

#### Constatations



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection. Nous n'avons pas enlevé le couvercle pour vérifier les connexions.



Le panneau secondaire

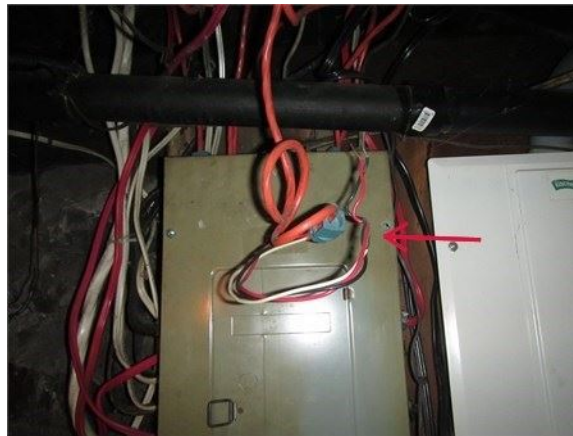
## Câbles des circuits de dérivation

V  P/V  N/V  N/A Câblage en cuivre

## Constatations

*Danger potentiel*

Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate dans le sous-sol. Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter toute confusion avec les câbles actifs, enlevez les câbles abandonnés ou insérez les extrémités dans des boîtes de jonction bien fermées.



Câbles abandonnés à sécuriser

*Défaut à corriger*

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert à l'extérieur. Cette condition peut représenter un risque pour la sécurité des personnes. Dans la mesure du possible, nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice (tant à l'extérieur que jusqu'à au moins 1 pied dans le sol, le cas échéant).



Exemple de câble à protéger à l'extérieur, ici dans l'abri d'auto

*Défaut à corriger*

Une boîte de jonction n'est pas fixée dans le sous-sol. Fixer la boîte de jonction à un élément structural adjacent pour assurer la sécurité de l'installation.



Boîte de jonction à fixer au sous-sol

### Interrupteurs et prises de courant

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

#### Méthodes d'inspection

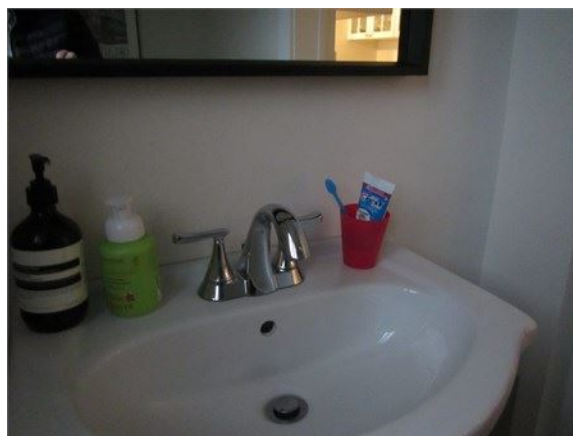
*Nous procédons à la vérification des interrupteurs et prises de courant par échantillonnage et nous vérifions toutes les prises qui doivent être protégées par un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (prises extérieures, cuisine et salles de bains).*

#### Constatations



#### Avertissement

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle d'eau du rez-de-chaussée. 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 du rez-de-chaussée



#### Danger potentiel

Notre inspection des prises DDFT dans les salles de bains de l'étage nous a permis de constater que le

raccordement est fautif. Les prises sont sans mise à la terre et les prises sont dans l'impossibilité de disjoncter. Le raccordement des prises à l'aide d'un fil de liaison n'a probablement pas été fait. Faites vérifier l'installation des prises et apportez le correctif approprié pour que ces prises vous protègent adéquatement.



Exemple de prise sans mise à la terre dans une salle de bains de l'étage



#### *Danger potentiel*

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

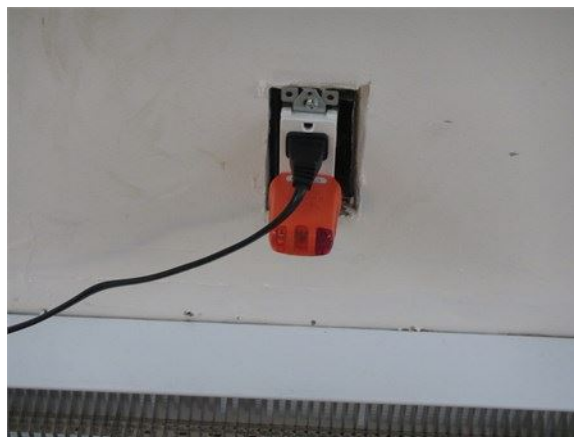


Ancienne prise extérieure à remplacer



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'une prise de courant dans l'extension gauche du rez-de-chaussée ne fonctionnait pas. Les prises de courant doivent être opérationnelles. Faites vérifier la prise par un électricien compétent pour vous assurer que l'installation est sécuritaire.



Prise non fonctionnelle dans l'extension gauche

### 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



#### *Danger potentiel*

Le couvercle devant l'élément de chauffage de la plinthe électrique de l'extension gauche du rez-de-chaussée a été enlevé. Réinstaller le couvercle pour assurer la sécurité de l'installation.



Couvercle à installer devant la plinthe électrique

## CHAUFFAGE

### Méthodes d'inspection

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

### Générateur de chaleur

V  P/V  N/V  N/A Bouilloire électrique

### Méthodes d'inspection

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

### Constatations



#### Information

L'appareil est de marque Thermo 2000 modèle BTH Ultra. Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Faites vérifier et équilibrer le système annuellement pour un rendement adéquat.



La bouilloire électrique dans le sous-sol

### Système de distribution de chaleur

V  P/V  N/V  N/A Tuyauterie d'eau chaude

### Méthodes d'inspection

*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 ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas. L'inspectrice ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones ou des radiateurs sur un système à eau chaude. Ces valves font fréquemment défaut après un certain temps. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.*

## Constatations

*Inspection limitée*

Notre inspection des radiateurs d'eau chaude a été limitée en grande partie par les enjoliveurs devant les appareils et les conduites de circulation d'eau chaude. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les enjoliveurs.

## 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

*Avertissement*

Nous avons remarqué que le couronnement de la cheminée de maçonnerie était constitué d'une simple couche de mortier. Pour assurer une étanchéité adéquate et la durabilité de la maçonnerie de la cheminée, la pose d'un couronnement de pierre ou de béton qui excèderait la cheminée en son pourtour et constitué d'un larmier sur la sous-face permettrait de mieux protéger le dessus et les parois de la cheminée des intempéries.

Noter que cette cheminée a été condamnée de l'intérieur du sous-sol. Au besoin, démolir la cheminée.



Cheminée condamnée dans le sous-sol, coin arrière droit



Absence de couronnement au sommet de la cheminée de maçonnerie

## Réservoir d'entreposage du combustible

V  P/V  N/V  N/A

---

## 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. Aucune conduite abandonnée n'a été observée sur la dalle de béton du sous-sol.

## CHAUFFAGE D'APPOINT

### Méthodes d'inspection

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

### Appareil de production de chaleur

V     P/V     N/V     N/A    Foyer de maçonnerie

### Méthodes d'inspection

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

### Constatations



#### Expertise recommandée

Un foyer est présent au rez-de-chaussée. La cheminée au centre du toit pourrait desservir ce foyer. Un arbre pousse dans la cheminée. Faire vérifier l'installation et corriger tout manquement. Enlever l'arbre qui pousse dans la cheminée.



Le foyer au rez-de-chaussée à faire vérifier ou à condamner



Arbre qui pousse dans la cheminée à enlever : Faire vérifier la cheminée par un spécialiste si elle est toujours en service

**CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR**

Autre

Constatations

*Information*

Des climatiseurs/thermopompes muraux ont été observés. Les appareils sont de marque Goodman. Le numéro de modèle est le MSH123E17MCAA.



Un des compresseurs à l'extérieur



Un des compresseur à l'extérieur

## 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    Divers

### Limitations

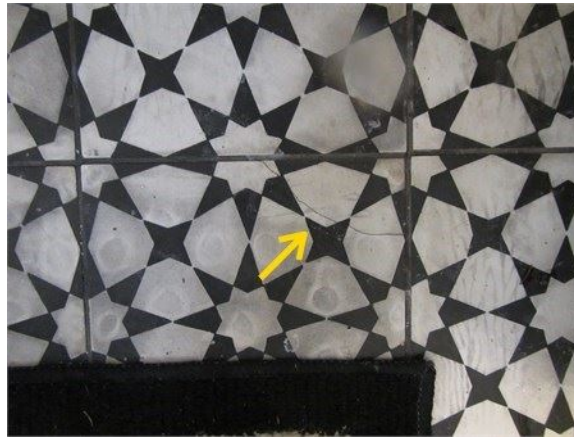
L'inspectrice n'est pas tenue de commenter l'usure normale des revêtements de planchers associée à l'utilisation des lieux. Seule la qualité de l'installation des recouvrements est commentée.

### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des carreaux dans le portique d'entrée étaient fissurés. Remplacer les carreaux fissurés pour assurer l'étanchéité du revêtement de plancher dans cet endroit vulnérable à la présence d'eau de pluie et de fonte des neiges.



Carreau fissuré à remplacer

### Revêtements des murs et plafonds

V     P/V     N/V     N/A    Panneaux de bois, gypse et plâtre sur lattes probablement

#### 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.



##### Inspection limitée

Une pièce au rez-de-chaussée n'a pas été inspectée en raison de l'encombrement. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur les finis intérieurs de cette pièce.



##### Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'eau sur la plinthe murale à l'extérieur de la douche de la salle de bains de l'étage. Assurer l'étanchéité des parois de la douche pour éviter les dommages aux composantes du bâtiment autour de la douche.



Traces d'eau hors de la douche

**Avertissement**

Les murs intérieurs de la pièce de vie principale au rez-de-chaussée sont recouverts de panneaux de bois qui donnent le caractère architectural du bâtiment. Il serait important de les conserver.



Panneaux de bois peint au rez-de-chaussée



Panneaux de bois peint au rez-de-chaussée

**Danger potentiel**

Nous avons remarqué la présence de taches qui pourraient comporter des moisissures sur des murs finis au sous-sol. Les moisissures peuvent être dommageables pour les occupants. Nous recommandons de faire vérifier les taches par un expert (chimistes conseils, etc.) et de suivre ses recommandations sur l'enlèvement. Suivre également les recommandations au début de ce rapport pour l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français le long des semelles de fondation.



Taches qui pourraient comporter des moisissures au bas de murs dans le sous-sol



Autres taches qui pourraient comporter des moisissures dans le sous-sol



Autres taches qui pourraient comporter des moisissures dans le sous-sol



Autres taches qui pourraient comporter des moisissures sur des murs au sous-sol

## Escalier et garde-corps

V     PV     N/V     N/A    Escalier de bois peint et tapis

### Méthodes d'inspection

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

Notre inspection du garde-corps au haut de l'escalier de l'étage nous a permis de constater que les barrotins étaient trop espacés les uns avec les autres. L'espace entre les barrotins des garde-corps ne doit pas laisser passer un objet sphérique de 4 po ou plus. Ajoutez des barrotins entre les barrotins actuels pour assurer la sécurité.



Barrotins trop espacés au haut de l'escalier de l'étage

### Armoires et comptoirs

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

#### Constatations



#### Information

La cuisine a été rénovée en grande partie. Certains comptoirs prémoulés sont légèrement endommagés. Prévoir leur remplacement à moyen terme au plus tard.



Comptoir prémoulé légèrement endommagé



Partie de la cuisine d'un point de vue général

### Portes intérieures

V     P/V     N/V     N/A    Portes à âme vide et portes en bois

#### 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.

#### Autre

#### Constatations



##### *Danger potentiel*

Nous avons remarqué la présence de vermine autour de la trappe d'accès à l'entretoit. Maîtriser la situation. Faire appel à un exterminateur si nécessaire.



Vermine et nourriture à vermine sur la trappe d'accès à l'entretoit dans la salle de bains de l'étage



##### *Défaut à corriger*

Sceller le joint entre les carreaux de céramique du portique d'entrée et le pourtour, surtout du côté du seuil de la porte pour assurer l'étanchéité et éviter les infiltrations d'eau dommageables.



Sceller adéquatement le joint entre les carreaux de céramique et le pourtour du portique dont le seuil de la porte d'entrée

## ISOLATION ET VENTILATION

### Isolation des combles non finis

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

#### Méthodes d'inspection

*La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'il est recouvert de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure. Plusieurs sections d'entretoit n'ont pas été visitées, surtout les extensions au bâtiment principal.*

#### Constatations



##### *Défaut à corriger*

L'isolation dans l'entretoit principal est inégale. Une partie de l'isolant se trouve sous un plancher de lattes. De plus, des nattes ont été posées en divers endroits mais pas sur l'ensemble du plafond. Assurer l'uniformité de l'isolant sur le plafond de l'étage.



Isolation inégale de l'entretoit



##### *Défaut à corriger*

La trappe d'accès à l'entretoit est située dans la salle de bains à l'étage supérieur. Cette position est inadéquate puisque l'air humide de la salle de bains se dirige directement dans l'entretoit, ce qui n'est pas souhaitable. Pensez à repositionner la trappe d'accès dans une pièce sans humidité.



Trappe d'accès au plafond de la salle de bains à déplacer

### Ventilation de la toiture

V     P/V     N/V     N/A    Aérateur de toit

#### Énoncés généraux

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

#### Constatations



#### Défaut à corriger

Un aérateur a été observé sur la pente arrière du toit principal. Si des glaçons sont observés sur les débords de toit, améliorer la ventilation des entretoits. Faire appel à un spécialiste au besoin.



L'aérateur sur la pente arrière du toit principal

### Isolation des fondations

V     P/V     N/V     N/A    Laine en nattes

## Constatations

*Danger potentiel*

Nous avons remarqué, dans les endroits accessibles du sous-sol, que les murs de fondation avaient été isolés à l'aide de laine minérale, directement sur les murs de fondation. Ce matériau est impropre à cette fonction. De fait, la laine minérale ne se pose généralement pas sur les murs de fondation car l'humidité des murs transmise à l'isolant pourrait réduire l'efficacité thermique de l'isolant et provoquer la formation de moisissures néfastes pour la santé. Comme la situation comporte un risque pour la santé, nous vous recommandons de prévoir le remplacement de cet isolant à plus ou moins court terme. Vous pouvez poser de la laine de roche sur les murs de fondation, de l'uréthane giclé (sans isoler les solives de rive avec cet isolant), du polystyrène expansé recouvert d'une pellicule d'aluminium jointoyés ou encore d'un polystyrène extrudé. Tous les isolants doivent être fixés mécaniquement. À distance de cet isolant vous pouvez ajouter de la laine minérale dans l'ossature de bois des murs pour compléter l'isolation. Notez que la norme actuelle est de R 17, R étant la résistance thermique de l'isolant. Vous pouvez toujours isoler davantage pour plus de confort, pour réduire les frais associés au chauffage et pour être toujours dans les normes dans quelques années.



Laine minérale en contact avec un mur de fondation

## Hotte de cuisinière

V     P/V     N/V     N/A    Absence de hotte apparente

## Énoncés généraux

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

Nous n'avons pas observé de hotte de cuisinière dans la cuisine. 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.



Absence de hotte au-dessus de la plaque de cuisson

### Sortie de sècheuse

V  P/V  N/V  N/A Conduit flexible en aluminium

### Constatations



#### *Information*

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

**DÉPENDANCES**

Autre

Constatations

*Inspection limitée*

Le cabanon et la piscine situés sur la propriété n'ont pas été inspectés et ne font pas partie de notre mandat.



Le cabanon n'a pas été inspecté



La piscine n'a pas été inspectée

## CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de prévoir les coûts de divers travaux : Travaux de réfection du bardage des murs extérieurs et pose de solins d'étanchéité. Quelques réparations sur la couverture. Remplacement à plus ou moins court terme des fenêtres fabriquées dans les années 80. Remplacement de la porte avant. Imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Maîtrise de la formation de moisissures dans le sous-sol et nettoyage professionnel. Remplacement de la conduite d'entrée d'eau principale qui est en acier galvanisé. Remplacement de la gouttière en PVC et pose de gouttières là où elles sont manquantes, 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. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du foyer au bois s'il est fonctionnel. 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 : Maîtriser la présence possible de vermine dans l'entretoit et la présence de moisissures dans le sous-sol, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, porter 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 : Rabaisser le niveau de sol sur le mur avant. Procéder à la réfection du bardage de bois des murs extérieurs et poser des solins d'étanchéité au-dessus des ouvertures. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Procéder à l'entretien de la couverture. Imperméabiliser les murs de fondation et poser un drain français, etc.

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

42, Ave. du Golf  
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