

# **RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC**

**PROPRIÉTÉ SISE AU**

138, Bord-du-Lac  
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2169-2025-12-19



## **CLIENT**

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

**Louise Coutu, architecte**

1281, rue Chantavent  
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6  
Téléphone : 514-458-8350  
Réalisée le : 19 décembre 2025  
Imprimé le : 10 mars 2026

**TABLE DES MATIÈRES**

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| SOMMAIRE.....                         | 3  |
| COMMENT LIRE LE RAPPORT .....         | 4  |
| STRUCTURE .....                       | 5  |
| EXTÉRIEUR .....                       | 11 |
| TOITURE .....                         | 25 |
| PLOMBERIE.....                        | 27 |
| ÉLECTRICITÉ .....                     | 32 |
| CHAUFFAGE .....                       | 36 |
| CHAUFFAGE D'APPOINT.....              | 38 |
| CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR..... | 40 |
| INTÉRIEUR .....                       | 41 |
| ISOLATION ET VENTILATION .....        | 51 |
| DÉPENDANCES .....                     | 55 |
| CONCLUSION .....                      | 56 |
| CERTIFICAT .....                      | 57 |

**SOMMAIRE**

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.  
DATE ET HEURE : 19 décembre 2025, 09:30 DURÉE : 2:00  
INSPECTEUR : Louise Coutu  
CONDITION MÉTÉO : Nuageux, 8°C

**PROPRIÉTÉ INSPECTÉE**

ADRESSE : 138, Bord-du-Lac, Pointe-Claire (Québec)  
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Maison individuelle

**DESCRIPTION SOMMAIRE**

Immeuble de deux étages de style "cottage" avec garage annexé du côté droit. Les revêtements extérieurs sont en revêtement de Stuc. La toiture est à deux versants dans des directions diverses. Elle est recouverte de bardeaux d'asphalte. Le bâtiment a subi de multiples agrandissements au fil du temps.

**CONDITION GÉNÉRALE**

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

## COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

### Description des symboles

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

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

### Lexique

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

## STRUCTURE

### Limitations

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

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

### Fondations

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

### Limitations

*Inspection limitée : Comme les murs de fondation ne sont pas tous 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 et dans les endroits difficiles d'accès.*

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

### Méthodes d'inspection

*L'inspection des fondations a été limitée par le niveau du sol sur plusieurs 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



#### Expertise recommandée

Nous avons été informés qu'une inondation majeure s'est produite il y a quelques temps. L'eau est entrée par le sol du sous-sol sous le bâtiment d'origine à l'avant et s'est écoulé vers le sous-sol plus bas situé derrière le sous-sol avant. L'eau s'est accumulée jusqu'au niveau de la dalle sous le rez-de-chaussée arrière, le plus près du lac Saint-Louis. Nous avons visionné une vidéo que le propriétaire nous a permis de regarder. L'eau s'écoulait comme une rivière vers le bas, dans l'escalier.

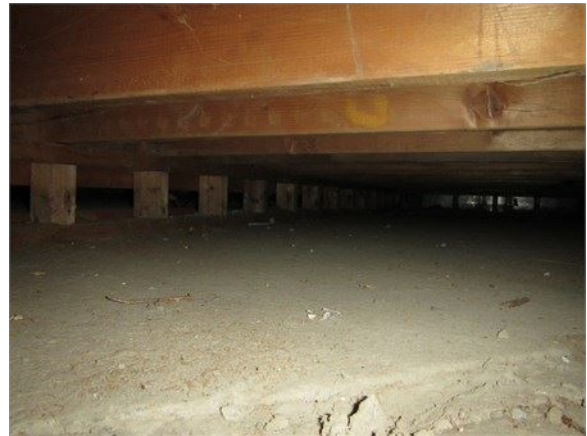
Bien que des traces d'infiltration d'eau étaient visibles au jour de l'inspection le long du mur latéral gauche du sous-sol central (le plus bas), la force de l'eau observée lors de l'inondation serait difficile à maîtriser par les méthodes habituelles d'imperméabilisation des murs de fondation et la présence d'un drain français.

Le phénomène météorologique pourrait se reproduire. Nous sommes d'avis qu'il faut faire appel à un

ingénieur en hydrologie pour déterminer si des mesures peuvent être prises pour conserver le bâtiment ou si la configuration doit être modifiée pour pouvoir construire et vivre sur ce site près du lac.



Le sous-sol central (avec les tuiles vertes), point de vue vers l'arrière vers le vide sanitaire où l'eau s'est infiltrée puisque le sous-sol s'est rempli d'eau



Vide sanitaire étroit sous l'extension la plus arrière où l'eau s'est infiltrée



Des infiltrations d'eau se produisent le long du mur latéral gauche, espace de la fournaise



Infiltration d'eau au bas du mur latéral gauche, salle familiale dégarnie



Travaux de sous-oeuvre pour rabaïsser le niveau du sous-sol derrière le sous-sol d'origine



L'eau coulait comme une rivière du sous-sol avant vers le sous-sol central et le vide sanitaire arrière



#### Expertise recommandée

Le garage est affaissé vers l'arrière droit. Si le garage est conservé, faire voir le garage et ses fondations par un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de stabilisation.



Garage affaissé vers l'arrière droit

#### 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.*

## Méthodes d'inspection

*La dalle de béton était impossible à inspecter lors de l'inspection en raison des recouvrements de sol. Les seules parties accessibles étaient situées dans le garage et le vide sanitaire sous l'extension la plus arrière. L'inspectrice n'est pas tenue de défaire les surfaces de plancher pour visualiser les dalles de béton.*

## Constatations



### Expertise recommandée

Nous avons inspecté la dalle de béton dans les endroits accessibles : Nous avons noté la présence de fissures dont certaines en forme d'étoiles. Seul un test d'"Indice pétrographique du potentiel de gonflement" IPPG peut permettre de connaître la nature du remblai sous la dalle de béton et son potentiel de gonflement associé à la présence de pyrite.

Tout bâtiment construit avant 2002 (Date d'établissement d'une norme de Certification du matériau de remblai sous les dalles de béton : Certificat DB) peut posséder un matériau de remblai sous la dalle de béton contenant de la pyrite et ce, dans la grande région de Montréal. Les dommages causés par la pyrite peuvent survenir à tout moment soit tôt après la construction et jusqu'à plusieurs dizaines d'années plus tard. Si vous êtes dans l'impossibilité d'obtenir de certification, par prudence et en raison de l'âge du bâtiment, nous vous recommandons de procéder à un test d'I.P.P.G. si le garage est conservé.



Exemple de fissures dans le garage



Exemple de fissures et de soulèvement sur la dalle du 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.*

*En raison des revêtements de finition présents au sous-sol et sur les différents étages, la structure du plancher 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



## Information

Les planchers étaient relativement droits.

## Murs porteurs

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

## Limitations

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

## Constatations



## Information

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 Poteaux d'acier et poutres non visibles

## 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



## Information

Nous n'avons observé aucune déficience visible au jour de l'inspection. En cas d'apparition de fissures importantes au niveau des revêtements de finition, consultez un spécialiste en structure pour une analyse plus complète.

## Structures de toit

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Structure non visible

## Méthodes d'inspection

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

---

## Énoncés généraux

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

---

## Constatations



### Information

Aucune déficience visible de la structure du toit au jour de l'inspection de l'extérieur et à partir des finis intérieurs.

## 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    Stuc et aluminium

### Énoncés généraux

*La présence et l'intégrité du revêtement mural extérieur protègent les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Il est essentiel de maintenir en bonne condition les revêtements extérieurs et l'étanchéité entre les divers matériaux en surface afin de prévenir la détérioration des composantes internes des murs.*

### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le revêtement mural de stuc n'avait pas été posé de manière adéquate. La lame d'air derrière le stuc n'est pas ventilée et l'absence de solins au-dessus des ouvertures rendent les murs extérieurs, exposés aux vents importants venant du lac Saint-Louis, vulnérables aux infiltrations d'eau.

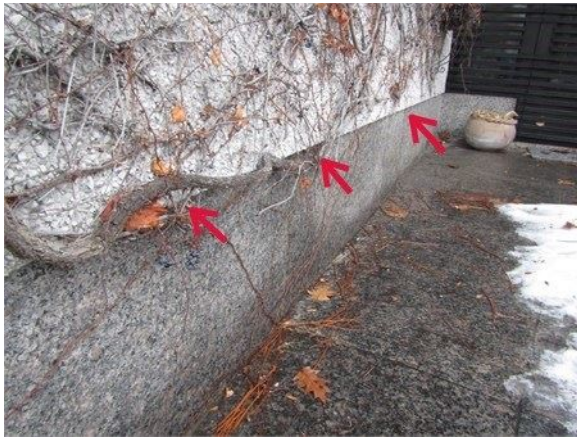
Prévoir une réfection complète des murs extérieurs pour les reconstruire en respectant les règles d'installation de la réglementation actuelle.



Stuc sur les murs extérieurs posés sans lame d'air pour protéger les murs extérieurs de la pourriture si des infiltrations d'eau surviennent.



Absence de ventilation au bas de murs sur un toit



Absence de ventilation au bas des murs extérieurs



Absence de ventilation au bas de murs extérieurs entre l'entrée principale et le garage / Noter les taches foncées qui pourraient indiquer des infiltrations d'eau dommageables



Absence de ventilation au bas du mur latéral gauche, en guise d'exemple



*Défaut à corriger*

La présence d'arbres à l'avant de la propriété a limité notre inspection de la façade avant.



Arbres limitant l'inspection à l'avant



*Défaut à corriger*

Lors de l'inspection du mur arrière central, nous avons remarqué que des lattes de bois avaient été posées sous le stuc du mur et dans le sol. Le bois en contact avec le sol pourri et attire les insectes destructeurs du bois. Nous vous suggérons d'investiguer ce qu'il en est et d'enlever le bois et le remplacer par un matériau qui n'est pas putrescible.



Bois sous le stuc à investiguer



*Défaut à corriger*

Un coin de mur à l'étage et à l'arrière gauche est en travaux. Refermer le mur pour assurer l'étanchéité.



Finition à compléter sur un coin de fenêtre à l'étage

**Réparation urgente**

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



Niveau du sol trop haut sur le mur latéral gauche



Niveau du sol trop haut sur le mur latéral droit

**Solins et scellements**

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A

**Énoncés généraux**

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins d'étanchéité entre le revêtement mural de stuc et les surfaces de balcons/trottoirs en bois. La situation actuelle peut causer des infiltrations d'eau et causer des dommages dans les murs extérieurs.

Prévoir installer des solins d'étanchéité sur membranes autocollantes entre les trottoirs/balcons et le revêtement mural.



Absence de solin entre le platelage d'un balcon et le mur extérieur recouvert de stuc



Absence de solin entre le platelage d'un escalier/balcon et le mur extérieur recouvert de stuc / Noter les taches foncées et la présence de mousse ce qui peut causer des dommages au mur derrière le stuc / Noter l'absence de main courante et de garde-corps

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de stuc. 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.

Le dessous des fenêtres doivent aussi posséder des solins pour éloigner les eaux de surface des murs extérieurs sous les fenêtres. Profiter du remplacement du revêtement mural pour installer des solins au-dessus et au-dessous des ouvertures 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.



Exemple d'absence de solin au-dessus d'une ouverture



Absence de solins au-dessus des ouvertures à l'arrière

Figure 9.27.43.8 - 01.3  
Solin de tête - Parement de bois

Capture d'écran de la fiche technique GCR sur la pose des solins au-dessus des ouvertures dans un revêtement extérieur

## Portes extérieures

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Porte en bois

### 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) et en aluminium

### Méthodes d'inspection

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

### Énoncés généraux

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

Les fenêtres coulissantes en aluminium se trouvent sur le bâtiment d'origine à l'avant. Des portes-fenêtres s'y trouvent également. Les fenêtres et les portes-fenêtres sont anciennes et ont dépassé leur durée de vie utile. Certains doubles-vitrages sont descellés. Un vitrage est cassé dans la pièce droite de l'étage. Prévoir une réfection des fenêtres et des portes-fenêtres en aluminium.



Fenêtre datée de 1981 à l'étage avec un vitrage cassé



Autre vieille fenêtre coulissante dans la cuisine



Double-vitrage descellé dans la porte-fenêtre arrière centre



*Défaut à corriger*

Les fenêtres des extentions arrière sont des fenêtres en PVC de marque MQ. Ce sont des fenêtres de qualité mais elles ont été installées en 1986. Des vitrages se sont descellés, des stores intégrés dans les doubles-vitrages ne sont plus fonctionnels, etc. Une mise à niveau ou un remplacement est à prévoir. Consulter un spécialiste pour déterminer si les fenêtres peuvent être mises à niveau (remplacement de doubles-vitrages, remplacement de garnitures d'étanchéité, etc.) ou si elles doivent être remplacées.



*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué des taches d'infiltration d'eau au haut de certaines fenêtres. Suivre les recommandations ci-haut pour la pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres.



Taches d'infiltration d'eau au haut de la fenêtre latérale droite de la cuisine/dînette



Traces d'infiltration d'eau au haut d'une fenêtre sur le coin arrière gauche d'accès entre la chambre des maîtres et la salle de bains des maîtres



#### *Défaut à corriger*

Les seuils des porte-fenêtres sont trop près des surfaces extérieures. Les balcons ont été construits trop près des porte-fenêtres, ce qui peut provoquer des infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment. Selon l'esprit de l'article 9.26.4.6. du Code de construction du Québec 2010, une porte-fenêtre devrait être à une distance d'au moins 150 mm pour éviter les infiltrations d'eau et les dommages associés. Profiter du remplacement des portes-fenêtres pour remonter les portes-fenêtres là où cela est possible. Autrement, rabaisser les surfaces extérieures pour dégager les seuils de portes-fenêtres.



Porte-fenêtre trop près du palier de béton (avec pente négative à corriger) sur le mur latéral gauche de la cuisine



Porte-fenêtre trop près du balcon à l'arrière centre



Fenêtre sur le mur latéral droit de l'aile arrière gauche trop près du balcon

### Portes de garage

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Porte de bois

#### 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



#### Défaut à corriger

La porte levante du garage doit être repeinte/teinte pour préserver le bois.



Porte du garage à repeindre/teindre

### Terrasses, balcons et perrons

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Bois, acier

## Énoncés généraux

*Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps protégeant un espace localisés à plus de 2 pi. du sol et à moins de 6 pi. du sol devrait être de 900 mm (36") de hauteur. Lorsque la distance par rapport au sol est de 6 pieds et plus, les garde-corps devrait faire 1100 mm (42 pouces) de hauteur. Les barrotins ne doivent pas être espacés de plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.*

## Constatations



### Défaut à corriger

La terrasse derrière le garage ainsi que l'escalier arrière se sont affaissés. Voir ce qui peut être fait pour renforcer les structures et corriger les manquements.



La terrasse à l'arrière du garage penche vers la gauche



L'escalier est affaissé vers l'arrière



### Danger potentiel

Des garde-corps ne sont pas sécuritaires. Les barrotins horizontaux peuvent être escaladés. Sécuriser les espaces avec garde-corps.



Garde-corps non sécuritaire en guise d'exemple



### Défaut à corriger

Des mains courantes sont manquantes par endroits. 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 des escaliers.



Installer une main courante dans l'escalier paysager du côté droit

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

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

#### Constatations



#### Information

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

#### Aménagements extérieurs

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Terrain en pente

#### 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

Le couronnement des murets avant ne possède pas de larmier sur la sous-face pour éviter que les eaux de surface ne s'écoulent vers les murets et causent des dommages. Pratiquer des traits de scie pour créer des

larmiers à 25 mm des parois des murets. Nettoyer les murets.



Taches importantes sur les murets à l'avant



*Défaut à corriger*

La dalle de béton devant la porte-fenêtre du mur latéral gauche le plus avant possède une pente négative. Démolir et reconstruire la dalle avec une pente d'évacuation vers l'extérieur d'au moins 2%.



Pente négative de la dalle devant la porte-fenêtre à gauche de la cuisine



*Défaut à corriger*

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



Exemple de plantes grimpantes à l'avant droit

## TOITURE

### Limitations

*INSPECTION LIMITÉE. Nous n'avons pas accédé à la toiture. Nous avons observé la toiture à partir du sol 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

### 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

Nous avons remarqué la présence de mousse sur des bardeaux qui se trouvent du côté Nord de la couverture. Brosser doucement les bardeaux pour enlever la mousse.



Exemple de mousse sur la pente avant gauche du toit



#### Inspection limitée

Certaines pentes de toit n'ont pas été inspectées en raison de l'accès difficile. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.

### 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*

Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière aux débords du toit. Cette situation fait en sorte que l'eau de pluie ou de fonte des neiges tombe directement sur le sol près des fondations. Faites installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture même les plus petites. Au bas de chaque gouttière, faites installer une descente pluviale et au bas de chaque descente pluviale, installer un exutoire de gouttière qui se prolonge jusqu'à 6 pieds du bâtiment de manière à éloigner les eaux de surface des murs de fondation.



Exemple d'absence de gouttières du côté avant gauche

## Solins et parapets

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

## Constatations

*Information*

Aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection.

## PLOMBERIE

### Limitations

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

### Valve principale d'entrée d'eau

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

### 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



#### Avertissement

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



Vieux robinet d'arrêt d'eau 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

Nous avons remarqué que la partie inférieure des murs en carreaux de céramique étaient tachés et que les joints de coulis perdaient de leur étanchéité. Prévoir refaire les joints de coulis. Noter que si de l'eau émerge des joints de coulis, il faudra enlever les carreaux de la zone affectée, remplacer le substrat affecté et refaire les carreaux là où nécessaire.



Joints de coulis à refaire et carreaux à nettoyer au bas des murs de la douche

## Conduits de distribution

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

### Limitations

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

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



Exemple d'absence d'anti-béliers sous un lavabo

## 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 des traces d'eau séchées sur le siphon des eaux usées sous la cuve de lavage du garage. Surveillez la situation et si une fuite survient, corrigez rapidement la situation pour éviter les dommages aux composantes du bâtiment sous la fuite.



Surveiller l'évacuation sous la cive de lavage du garage

## Dispositifs antirefoulement

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    2 clapets observés

## Constatations

*Avertissement*

Nous avons observé la présence de 2 clapets antiretour sur les conduites d'évacuation de pompes dans le puisard du sous-sol. S'assurer que tous les appareils de plomberie du sous-sol sont protégés contre les refoulements d'égout.

## Puisards et fosses de retenue

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Puisard avec pompes submersibles

## 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.



Installer un couvercle sur le puisard

**Avertissement**

Le puisard semble puiser ses eaux sous la dalle de béton du sous-sol le plus bas. Lors de pluies torrentielles, cela semble insuffisant malgré un nombre important de pompes. Voir la section "Fondations" du présent rapport pour d'autres explications.

**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****Défaut à corriger**

Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2010. Prévoir son remplacement à court terme car il a atteint sa durée de vie utile.

## 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 avant

### Constatations



#### Avertissement

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



Les câbles passent dans les arbres à l'avant gauche



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des plantes grimpantes avaient envahi le mât électrique. Faire enlever les plantes grimpantes par un électricien compétent pour éviter l'arrachement des câbles et assurer la sécurité de l'installation.



Plantes grimpantes sur les mâts électriques

### Interrupteur principal

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A 370 Ampères

#### Énoncés généraux

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

#### Constatations



#### Information

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

### Panneau de distribution principal

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

#### Constatations



#### Information

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

### 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

*Information*

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

## Interrupteurs et prises de courant

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

## Méthodes d'inspection

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

## Constatations

*Avertissement*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bains du sous-sol. 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 des lavabos au sous-sol

## Unités de chauffage

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Unités portatives

## 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 des unités de chauffage portatives étaient présentes dans certaines pièces.

Ajuster le système de chauffage central au besoin pour éviter d'utiliser des appareils portatifs.



Exemple d'unité de chauffage portative

## CHAUFFAGE

### Méthodes d'inspection

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

### Générateur de chaleur

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Fournaise à air chaud 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. Seul un spécialiste peut effectuer un examen valable de ces composantes.*

### Constatations



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Faites vérifier et équilibrer le système annuellement pour un rendement adéquat.

### Système de distribution de chaleur

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Conduits d'air chaud

### 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



#### Avertissement

Les conduits de distribution d'air peuvent contenir des poussières et des contaminants allergènes. Ces saletés et poussières peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste. Notez qu'il est préférable de ne pas habiter les lieux dans les jours qui suivent de manière à éviter de respirer tout ce qui aura été 'secoué' par le nettoyage des conduits. Notez que vous pouvez aussi faire nettoyer les conduits par des spécialistes en décontamination pour un travail scellé plus sécuritaire sur le plan de la salubrité.

### 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 qui pourrait avoir contaminé le sol sous le bâtiment n'a été observée.

## 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    3 foyers au bois

### Méthodes d'inspection

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

### Constatations



#### Expertise recommandée

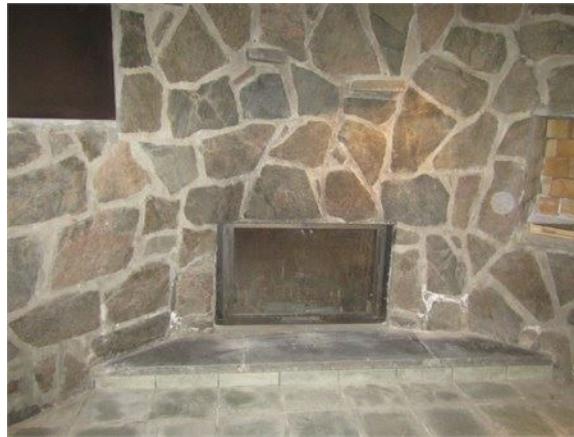
Trois foyers ont été observés. Un dans le séjour, un dans le sous-sol et un dans la cuisine. Faire vérifier les appareils et leurs cheminées pour assurer la sécurité si cela n'est pas fait annuellement.



Le foyer dans le séjour



Le foyer dans la cuisine



Le foyer dans le sous-sol

## CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

### Limitations

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

### Matériel de refroidissement et de ventilation

☐ V    ☒ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Thermopompe

### Constatations



#### Avertissement

La thermopompe de marque York dessert le système de chauffage central. Le numéro de modèle du compresseur est le YMA02411A.



La thermopompe sur le mur latéral gauche

## 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 Parquets de bois, travertin, marbre, etc.

### 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 travertin dans la cuisine et sur le palier au bas de l'escalier principal sont fissurés. Des fissures ont également été observées sur les carreaux de la salle de bains des maîtres. Réparer les fissures ou remplacer les carreaux fissurés pour assurer l'étanchéité. Noter qu'il est important de stabiliser/fixer en place le substrat pour éviter que de nouvelles fissures apparaissent.



Exemple de fissure dans la cuisine



Fissures sur le palier au bas de l'escalier principal



Fissure dans la salle de bains des maîtres

### Revêtements des murs et plafonds

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Finition intérieure en placoplâtre (gypse)

#### 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.



#### *Danger potentiel*

Nous avons remarqué des taches qui pourraient comporter des moisissures. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Tenter de nettoyer les taches ou remplacer les matériaux souillés pour assurer la salubrité.



Taches sur des matériaux dans un rangement partiellement dégarni



Taches qui pourraient comporter des moisissures dans un espace fini du sous-sol



Taches au plafond du sous-sol dégarni



#### *Expertise recommandée*

Des murs du sous-sol qui a été inondé complètement sont recouverts de pierres. Nous ne savons pas si les pierres sont posées sur un substrat putrescible qui pourraient poser un problème de salubrité. Nous suggérons qu'une investigation soit faite de manière à prendre les mesures nécessaires au besoin.



Les murs de pierre dans le sous-sol qui a été inondé



### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué des taches de condensation et de la peinture qui s'écaille près des portes et des fenêtres de l'extension arrière, au rez-de-chaussée ainsi que dans le vitrage au haut de l'escalier. Il est possible qu'un manque d'étanchéité à l'eau (absence de solins au-dessus des ouvertures), un manque d'étanchéité à l'air ou une isolation déficiente soient en cause. Si le bâtiment est conservé, nous suggérons qu'une expertise plus approfondie soit réalisée de manière à maîtriser la situation.



Condensation et/ou infiltration d'eau près d'une fenêtre de la salle à manger



Peinture qui s'écaille au haut d'une fenêtre



Peinture qui s'écaille près d'une fenêtre au rez-de-chaussée



Taches probables de condensation au haut de l'escalier

### Escalier et garde-corps

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Escalier de bois franc

#### Méthodes d'inspection

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

#### Constatations



#### *Danger potentiel*

Nous avons noté des irrégularités dans les mains courantes des escaliers. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. La main courante se fixe au mur au moyen de consoles avec au moins deux vis pénétrant au minimum de 1 1/4 po. dans l'ossature murale. Les consoles doivent être espacées d'au plus 4 pi. et la première doit se situer à au plus 1 pi. des extrémités de la main courante. Cette dernière doit se trouver à entre 32 et 38 po. au-dessus du nez des marches, à 2 po. du mur au moins et être construite de manière que rien ne vienne interrompre la continuité du haut au bas de chaque volée d'escalier. Installer des mains courantes dans chaque volée d'escalier.



Installer des mains courantes dans toutes les volées d'escalier

## Armoires et comptoirs

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Armoires de bois et comptoir de pierre

## Constatations

*Défaut à corriger*

Les armoires de la cuisine sont de qualité supérieure même si elles sont âgées. Nous avons remarqué un seul dommage causé par l'usage sur un panneau latéral, sur le comptoir avant. Réparer au besoin pour un fini impeccable.



La cuisine d'un point de vue général



Panneau latéral légèrement endommagé le long du comptoir avant

## Portes intérieures

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Portes pleines 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

*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 à deux ferme-porte sur la porte d'accès au garage et sceller le pourtour de la porte

## Garage

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Garage attaché

### 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. Notre inspection visuelle est limitée, nous ne sommes donc pas en mesure de vérifier si le tout répond ou non à ces exigences.*

### 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*

Nous avons remarqué qu'un joint de gypse avait été réparé par des amateurs. Faire faire de nouveaux travaux par un tireur de joint professionnel pour un travail impeccable. Repeindre le plafond.



Joint à refaire au plafond du garage

## Autre

### Constatations



#### Information

Des ouvertures ont été refermées avec du ruban rouge, probablement suite à l'inondation. Faire refermer les murs au besoin.



Ouvertures refermées dans la salle de lavage du sous-sol



#### Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourrait comporter des moisissures en divers endroits. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Nettoyer ou remplacer les matériaux souillés pour assurer la salubrité des lieux.



Taches sur des matériaux qui pourraient comporter des moisissures dans un rangement du sous-sol



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

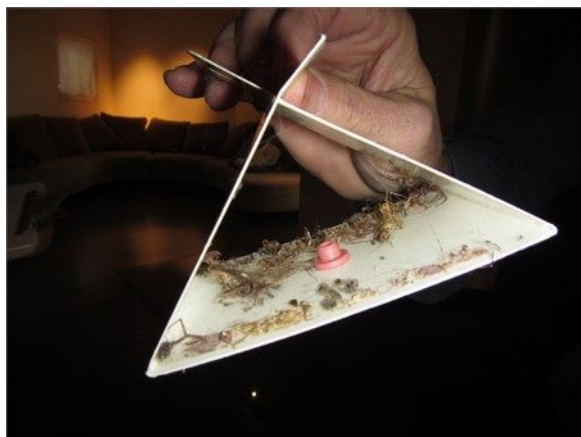


Taches qui pourraient comporter des moisissures au plafond du sous-sol qui a subi le pire de l'inondation, près du système de chauffage central



### *Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué la présence d'insectes et de trappes à fourmis en divers endroits. Maîtriser les infiltrations d'eau et surveiller la situation.



Trappe avec insectes



Trappe à fourmis

## ISOLATION ET VENTILATION

### Isolation des combles non finis

☐ V ☐ P/V ☒ N/V ☐ N/A Isolation inconnue

#### Méthodes d'inspection

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

#### Constatations



##### Information

Rien à signaler au jour de l'inspection.



##### Inspection limitée

INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence de vide sous toit (plafond de type cathédrale et absence d'accès), 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. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans les espaces inaccessibles.

### Ventilation de la toiture

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

#### Énoncés généraux

*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



##### Inspection limitée

Nous n'avons pas pu inspecter les entretoits qui n'étaient pas accessibles au jour de l'inspection. Cependant, nous avons pu constater la présence d'aérateurs de toit. Si des glaçons se forment sur les débords de toit, une expertise devra être réalisée pour maîtriser la situation et éviter les infiltrations dommageables.



Un des aérateurs observé sur l'extension arrière

## Isolation des fondations

☐ V    ☒ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Polystyrène extrudé

## Méthodes d'inspection

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

## Constatations

**Défaut à corriger**

Les murs de fondation du sous-sol le plus bas ont été dégarnis suite à l'inondation. Si le bâtiment est préservé, isoler les murs de fondation.



Sous-sol dégarni

**Danger potentiel**

Nous avons noté la présence d'un isolant de polystyrène extrudé (isolant rigide) sans protection ignifuge dans un espace habité du sous-sol de la maison. Ce matériau est combustible et dégage des vapeurs

toxiques en cas d'incendie. Nous recommandons de le recouvrir d'un matériau de finition tel qu'un revêtement de placoplâtre.



Polystyrène extrudé à protéger dans un rangement du sous-sol du bâtiment d'origine

### Ventilateurs de plafond

☐ V ☐ P/V ☒ N/V ☐ N/A Ventilateurs de plafond réguliers

#### Énoncés généraux

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

### Hotte de cuisinière

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Hotte industrielle

#### 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



#### Inspection limitée

Nous avons omis d'inspecter la hotte de la cuisinière. Il s'agit d'une hotte de grande qualité de type industriel.

### Sortie de sècheuse

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

Il est probable que le registre extérieur de la sècheuse à linge soit de type toujours ouvert. Il est important, pour éviter l'entrée d'air froid lorsque la sècheuse n'est pas en fonction, d'installer un registre extérieur muni d'un clapet. Remplacer ce registre extérieur par un registre pour sortie d'air de sècheuse.



Registre d'entrée d'air à vérifier : Il pourrait s'agir de la sècheuse

**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 :

1. Consulter un expert en hydrologie pour déterminer si la configuration actuelle des fondations peut permettre de maîtriser les pires inondations en prenant des mesures exceptionnelles ou s'il est préférable de reconstruire ;

2. Consulter un ingénieur en structure et fondation pour le garage qui s'affaisse ;

2. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de réfection des murs extérieurs recouverts de stuc (et pose de solins d'étanchéité et création d'une lame d'air ventilée). Expertise intrusive près des fenêtres et portes-fenêtres là où des taches de condensation ou des écailllements de peinture se produisent.

Rabaissement du niveau du sol sur plusieurs murs extérieurs. Pose de solins d'étanchéité entre le revêtement mural et les escaliers et balcons extérieurs. Remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres. Travaux de stabilisation du garage. Enlèvement des plantes grimpantes. Remplacement de la dalle de béton devant la porte-fenêtre gauche de la cuisine. Rabaissement du niveau de sol/balcon sur certaines portes-fenêtres et fenêtres. Mise à niveau des foyers (3). Remplacement du robinet d'arrêt d'eau principal par prudence.

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 garage et des foyers. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur. Posez un ferme-porte et installez un coupe-froid au pourtour 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, maîtrisez la présence possible de fourmis. Nettoyer les moisissures ou remplacer les matériaux souillés qui restent, 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 : Maîtriser la possibilité d'inondation dans le sous-sol et sous le plancher du rez-de-chaussée arrière ou prévoir des travaux majeurs. Procéder à la réfection du revêtement mural extérieur. Poser des solins d'étanchéité là où ils sont manquants. Poser des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Remplacer les fenêtres et les portes-fenêtres. Corrigez les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire et rabaissez le niveau de sol devant les fenêtres et les portes-fenêtres. Procéder à l'entretien de la couverture. Remplacer le chauffe-eau, etc.

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

138, Bord-du-Lac  
Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

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

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



---

Louise Coutu

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

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