

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
38, Ave. Saint-Joachim
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2149-2025-07-28



CLIENT

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

Louise Coutu, architecte

1281, rue Chantavent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 28 juillet 2025
Imprimé le : 11 novembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE	5
EXTÉRIEUR	18
TOITURE	30
PLOMBERIE.....	33
ÉLECTRICITÉ	40
CHAUFFAGE	47
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	49
INTÉRIEUR	50
ISOLATION ET VENTILATION	56
CONCLUSION	59
CERTIFICAT	60

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE : 28 juillet 2025, 11:30 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 28°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 38, Ave. Saint-Joachim, Pointe-Claire (Québec)

DESCRIPTION SOMMAIRE

L'immeuble est un duplex détaché. Les murs extérieurs sont recouverts de bardages d'aluminium sur toutes les faces. La toiture principale est à double pente et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Les appartements ont 4 1/2 pièces. Un vide sanitaire se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de certaines déficiences qu'il faudrait corriger à court et moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux. Le bâtiment est âgé et une désuétude physique normale, en raison de son âge, doit lui être attribuée. Une expertise supplémentaire 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. 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 en blocs de ciment et en béton cyclopéen

Limitations

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

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

Nous avons remarqué que le crépi était très inégal ainsi que la fondation sur le mur latéral gauche. Des fissures sont également présentes. Voir les informations sur l'état des murs de fondation de l'intérieur.



Expertise recommandée

Les murs de fondation sont en béton cyclopéen surmontés de blocs de béton. Le bâtiment semble avoir été soulevé pour ajouter les blocs de béton.

De nombreuses sections de murs de fondation subissent des infiltrations d'eau. Suivre les recommandations sur l'imperméabilisation des murs de fondation et sur la pose d'un drain français.

De plus, nous avons remarqué des déplacements des blocs de béton qui nécessitent une expertise structurale. Faire appel à un ingénieur en structure et fondation pour déterminer des mesures à prendre pour stabiliser les murs de fondation.



Blocs de béton au-dessus de murs en béton cyclopéen



Déplacement de blocs de béton en guise d'exemple



Autres blocs de béton déplacés à faire voir par un ingénieur en structure et fondations



Déplacement important et infiltrations d'eau dans le mur arrière de l'extension arrière à faire expertiser



Défaut à corriger

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").



Exemple d'infiltrations d'eau par un mur de fondation



Défaut à corriger

Le mur de fondation arrière, dans le vide sanitaire, a été ouvert pour accéder à l'espace sous le rez-de-chaussée de l'extension arrière. Les sections de murs restantes ont besoin de travaux pour consolider le béton cyclopéen de part et d'autre de l'ouverture.



Consolider le béton cyclopéen de part et d'autre de l'ouverture vers l'arrière



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que certains murs de fondation excédaient le revêtement mural extérieur et que ce dernier était scellé sur les murs de fondation. Cette situation ne permet pas de ventiler adéquatement le bardage d'aluminium et peut causer la pourriture du bois de structure si des infiltrations d'eau surviennent à partir du bardage d'aluminium. Profiter du remplacement du bardage d'aluminium sur les murs extérieurs pour installer un solin d'étanchéité qui protégera la fondation et permettra de ventiler adéquatement la partie inférieure du bardage d'aluminium des murs extérieurs.



La fondation excède le bardage d'aluminium et ce dernier est à tort scellé avec la fondation, ici le coin arrière gauche



Autre mur de fondation qui excède le bardage d'aluminium



Autre exemple d'une section de mur de fondation qui excède le bardage d'aluminium

Dalles de béton

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Dalle de propreté

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

La dalle de propreté subit des infiltrations d'eau comme certains murs de fondation. Suivre les recommandations sur l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français pour maîtriser les infiltrations d'eau.



Traces d'infiltration d'eau séchées et actives sur la dalle devant des murs de fondation

Planchers

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Solives 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.

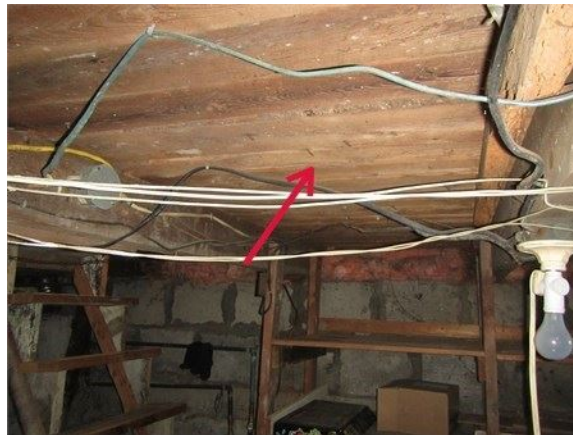
En raison des revêtements de finition présents sur les différents étages, la structure du plancher de l'étage n'a pas pu être visualisée dans son ensemble. Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-ci. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister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

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué que la structure du plancher du rez-de-chaussée était faible. Il en est probablement de même du plancher de l'étage. Il faut s'assurer que les locataires ne vont pas surcharger les planchers (table de marbre, bibliothèques lourdes, etc.)

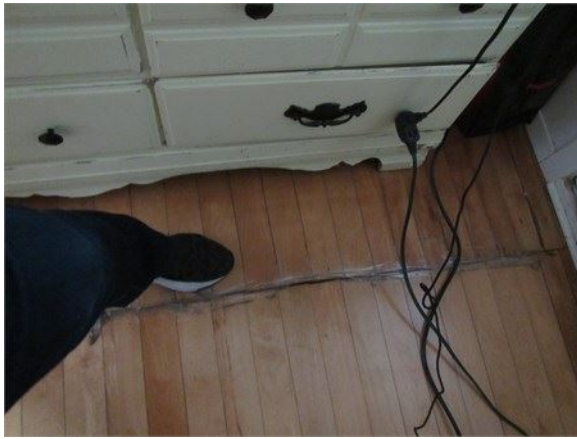


Structure de plancher faible



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.



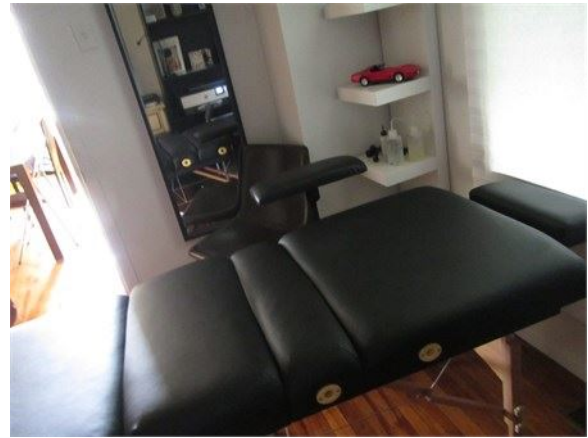
Le plancher de la chambre arrière droit du rez-de-chaussée penche et le parquet s'enfonce sous les pas



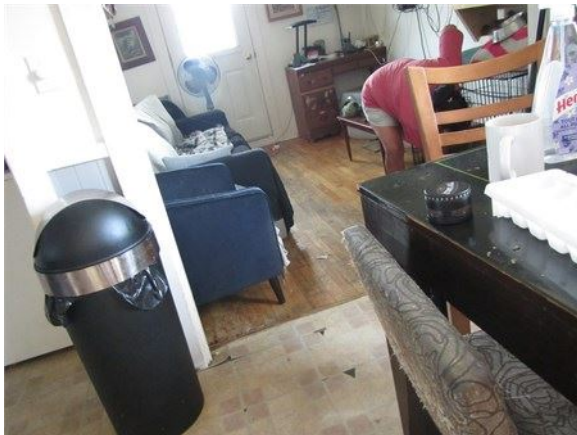
Le plancher de la salle de bains du rez-de-chaussée penche vers l'arrière



Le plancher de la salle à manger/séjour du rez-de-chaussée penche vers la droite



Le plancher de la chambre arrière droite penche vers l'avant au rez-de-chaussée



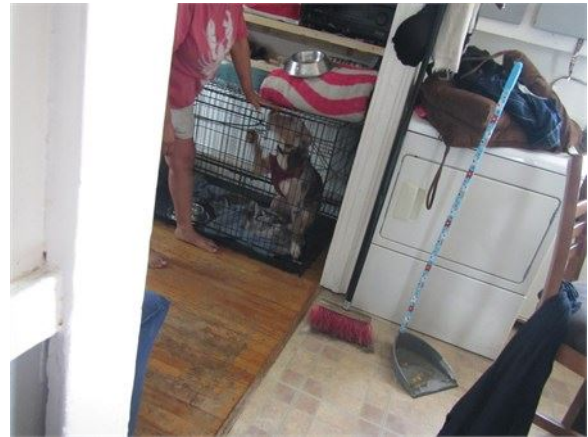
Le plancher de la cuisine de l'étage penche vers la droite (gauche sur la photo)



Le plancher de la cuisine penche aussi vers la gauche à partir de la droite



Le plancher de la cuisine penche également vers l'avant



Le plancher à la jonction de la cuisine et du séjour penche vers l'arrière



Le plancher de la salle de bains de l'étage penche vers la gauche (droite sur la photo)

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

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

Poutres et colonnes

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Poutre en bois et poteaux en acier et en bois

Énoncés généraux

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

Constatations**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué que la poutre principale versait sur le côté. Stabiliser la poutre en plaçant des travers.

**Défaut à corriger**

Des poteaux en bois sont en contact avec le sol humide, ce qui cause la pourriture du bois. Remplacer la partie inférieure des poteaux ou les poteaux et séparer les poteaux de la dalle par un écran hydrofuge.



Exemple de poteaux en contact avec l'humidité du sol



Autres poteaux en contact avec l'humidité du sol

Structures de toit

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Charpente de bois d'oeuvre probablement (non visible)

Limitations

Aucun calcul de la structure du toit 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. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pente et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calcul des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver sur la toiture.

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



Avertissement

Nous avons inspecté la structure du toit seulement par notre observation extérieure et à l'aide de jumelles.

Nous avons remarqué des affaissements tant sur la pente avant que sur la pente arrière. Faire vérifier la charpente par l'ingénieur en structure et faire renforcer la structure au besoin par un charpentier compétent.

Entre-temps, déneiger la toiture régulièrement l'hiver pour éviter les surcharges.



Affaissement de la toiture, pente avant



Affaissement de la toiture, pente arrière

Autre

Constatations



Avertissement

Un vieux et grand garage qui était probablement une ancienne écurie se trouve à l'arrière de la propriété. Le bâtiment ne respecte pas les normes de construction depuis déjà un bon moment : Structure de toit faible et différente à droite et à gauche, portes extérieures qui ne sont pas étanches. Sol en terre battue avec contreplaqué à même le sol, bardeaux d'asphalte de la couverture vieillissants, structure des murs en contact avec l'humidité du sol. L'encombrement a limité notre inspection.

Le bâtiment actuel du garage ne peut abriter aucune marchandise de valeur et des travaux importants sont à prévoir si sa préservation est requise.



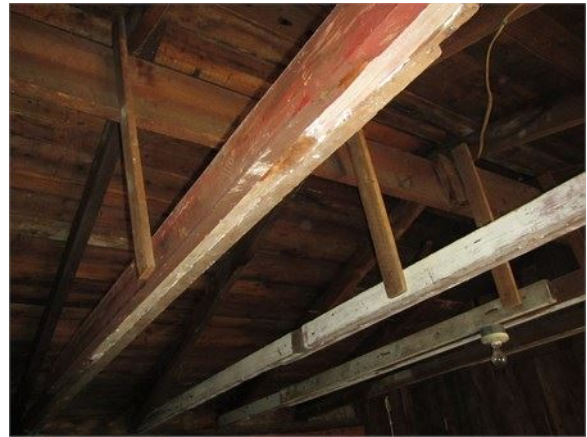
Le garage vu du côté gauche



La structure du toit en planches est en mauvais état à l'extérieur



La section gauche du garage vue de face / Noter les bardeaux vieillissants sur la toiture



Structure du toit différente à gauche et à droite, ici le côté gauche



Contreplaqué sur terre battue, ce qui peut contaminer le sol si des voitures sont entreposées



Vieille électricité à mettre à niveau



Les portes du garage ne sont pas étanches



L'encombrement a limité l'inspection

EXTÉRIEUR

Énoncés généraux

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

Revêtements extérieurs

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Bardage d'aluminium

Énoncés généraux

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

Constatations



Inspection limitée

Notre inspection du mur latéral droit a été limitée par le manque de dégagement.



Dégagement limité devant le mur latéral droit



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le revêtement d'aluminium sur les murs extérieurs n'avait pas été posé selon les règles de l'art et encore moins selon les exigences actuelles du Code de construction : Absence de ventilation de la lame d'air, absence de solins d'étanchéité, etc. Prévoir une réfection du revêtement mural extérieur. Prendre soin d'enlever tout autre revêtement qui pourrait se trouver derrière le bardage d'aluminium pour installer une membrane pare-air/pare-intempéries de manière à assurer l'étanchéité à l'air avant de poser un nouveau revêtement mural extérieur.



Revêtement mural en aluminium



Absence de ventilation de la lame d'air / Absence de moulure anti-rongeurs / Carton fibre intermédiaire ondulé

*Défaut à corriger*

Le revêtement mural est trop près du sol par endroits. Tout bardage 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.



Revêtement trop près du sol à l'arrière droit



Revêtement trop près du sol à l'arrière droit

Solins et scelllements

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Absence de solins

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

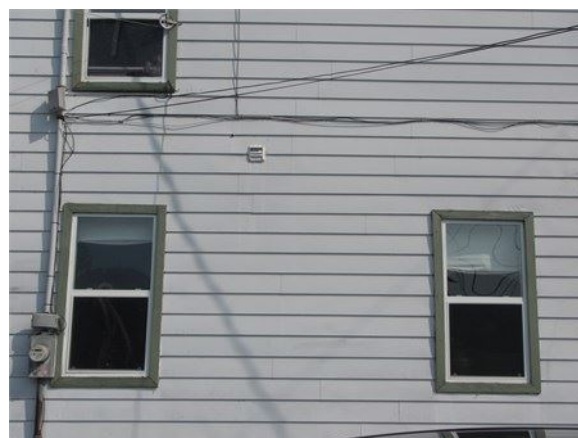


Défaut à corriger

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



Absence de solins au-dessus des fenêtres et des moulures au-dessus des fenêtres



Absence de solins en rapproché

Portes extérieures

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Portes d'acier

Énoncés généraux

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

Constatations



Surveillance recommandée

La porte d'entrée du logement de l'étage sur le mur latéral gauche s'ouvre vers l'extérieur alors qu'elle a été fabriquée pour s'ouvrir vers l'intérieur. L'absence d'espace en raison de la présence de l'escalier fait en sorte que la porte a été posée en l'envers. Surveiller la situation dans le temps car la porte est vulnérable aux infiltrations d'eau.



Porte de l'étage posée à l'envers, partiellement protégée par la marquise

Fenêtres et verrières

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Fenêtres en PVC et en 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 les hottes de cuisinières.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté des problèmes avec l'étanchéité des fenêtres à guillotine. Actuellement, une fois certaines fenêtres ouvertes (vitrage du bas) il est difficile de fermer les fenêtres sans entraîner vers le bas le vitrage du haut. Du coup, le verrouillage des fenêtres devient impossible. Il faudrait voir avec un spécialiste en fenêtres à fixer les vitrages du haut de manière permanente pour pouvoir fermer adéquatement les fenêtres et prévenir des problèmes importants comme les infiltrations d'air, la condensation et la prolifération de moisissures. Corrigez le problème avant l'hiver dans la mesure du possible.



Exemple de fenêtre à guillotine difficile à fermer de manière étanche



Danger potentiel

Nous avons remarqué que les fenêtres ouvrantes dont l'appui est situé à moins de 900 mm du sol fini intérieur ne sont pas protégées par des garde-corps ou des "limitateurs" d'ouverture. Il est essentiel que les fenêtres ne s'ouvrent pas au point de laisser passer un objet sphérique de 4 po ou que des garde-corps soient installés pour éviter les chutes accidentelles. Protégez les ouvertures de ces fenêtres.



Exemple de fenêtre dont l'appui est trop bas : Protéger l'ouverture pour éviter les chutes accidentelles



Avertissement

Nous avons remarqué la présence d'une unité de climatisation installée dans une fenêtre. Ce type d'installation n'est jamais parfaitement étanche. Il est possible que des infiltrations d'eau dans le mur sous

l'unité de climatisation aient cours sans que des dommages ne soient visibles à l'inspection. Soyez vigilants et dans la mesure du possible, installez plutôt des unités murales dont l'étanchéité est plus facile à réaliser.



Unité de climatisation dans une fenêtre qui cause habituellement des infiltrations d'eau sous la fenêtre

Puits de fenêtres (margelles)

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Aucune margelle

Énoncés généraux

Lorsque le dégagement du seuil d'une fenêtre n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain, la proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base de la fenêtre en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de cette dernière. Il est alors recommandé de maintenir un dégagement d'au moins de 6 à 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puit de fenêtre (margelle) est essentielle pour toute fenêtre localisée sous le niveau moyen du sol.

Constatations



Défaut à corriger

Plusieurs fenêtres du vide-sanitaire sur le mur latéral gauche sont trop près du sol quand elles ne sont pas en contact direct avec le sol. Un dégagement d'au moins 6 pouces doit exister entre le seuil des fenêtres et le sol sous-jacent. Au contact du sol et de l'humidité du sol, les fenêtres risquent de se détériorer rapidement. Il faut soit corriger le niveau du sol et ce, en préservant des pentes positives, soit installer des margelles qui soient drainées adéquatement vers le drain de fondation (vérifier au préalable l'état ou la présence du drain) ou encore, une solution temporaire (en attente de la pose d'un drain français) et peu coûteuse : Installer une membrane hydrofuge, élastomère, à environ 6 pouces de profondeur (après avoir dégagé suffisamment les fenêtres). Cette membrane devra être jointoyée adéquatement au mur de fondation et s'étendre jusqu'à une distance de 6 pieds des murs avec une pente positive d'une unité de hauteur pour dix unités de longueur. Assurer un bon drainage de l'ensemble par un matériau de remblai adéquat.



Fenêtres du vide sanitaire sur le mur latéral gauche trop près du sol



Exemple de fenêtre trop près du sol à dégager

Terrasses, balcons et perrons

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Bois

Énoncés généraux

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

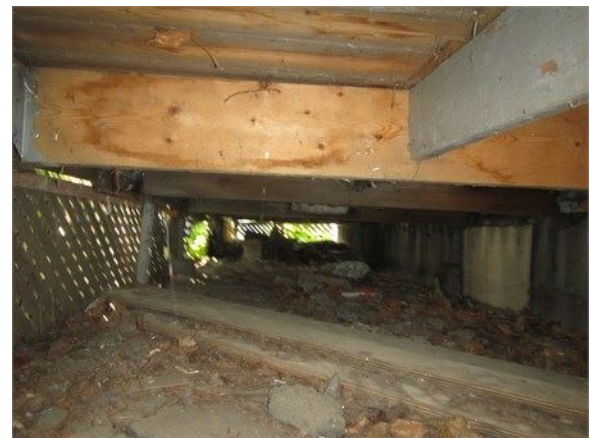


Défaut à corriger

La galerie avant est faible : structure faible, piliers préfabriqués au niveau du sol, pente importante suggérant un affaissement, etc. Prévoir une réfection à moyen terme au plus tard.



La galerie avant du rez-de-chaussée penche vers l'avant



Structure faible en raison de l'espacement entre les solives



Pilier préfabriqué posé directement sur le sol : déplacements lors de gel et de dégel

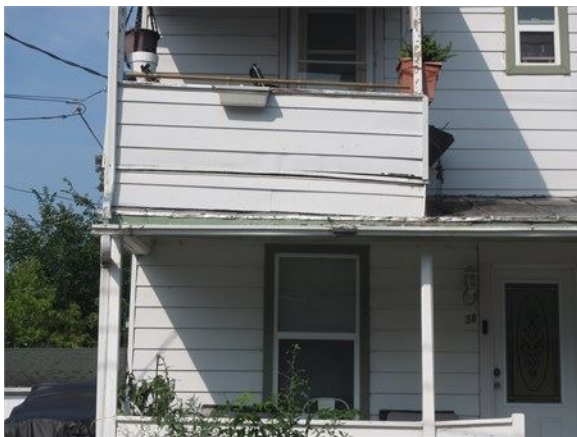


Affaïssement à l'avant



Défaut à corriger

Le balcon avant de l'étage est très affaïssé. Il en est de même pour le perron latéral. Prévoir une réfection à court terme pour assurer la sécurité sur le balcon et sur le perron.



Affaïssement important du balcon avant de l'étage



Affaïssement important du perron latéral



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les garde-corps de la galerie avant et du balcon de l'étage n'étaient pas de hauteur réglementaire. Lorsqu'un balcon se situe à plus de 2 pi. du sol, le garde-corps doit posséder une hauteur minimale de 36 po. Lorsqu'un balcon se situe à plus de 6 pi. du sol, le garde-corps doit posséder une hauteur minimale de 42 po, posséder des barrotins qui ne peuvent pas laisser passer un objet sphérique de 4 po. ou plus et dont l'installation ne permet pas d'escalader le garde-corps. Voyez les exigences de la municipalité à ce sujet et modifiez les garde-corps en conséquence pour la sécurité des usagers.



Garde-corps trop bas sur la galerie avant



Garde-corps trop bas sur le balcon avant de l'étage

***Danger potentiel***

Les escaliers extérieurs ne possèdent 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. Installer des mains courantes dans les escaliers extérieurs.



Installer une main courante dans l'escalier avant

Avant-toits, fascias et sous-faces

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Les soffites de la marquise latérale gauche sont ouverts. Refermer les soffites pour éviter que des rongeurs et des oiseaux ne se fassent des nids dans la sous-face.



Fixer les soffites en place

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué des taches d'infiltration d'eau dans les soffites de bois sous le balcon avant de l'étage. Lors de la réfection du balcon de l'étage, vérifier l'étanchéité de la couverture en tôle. Réparer tout manquement.



Taches d'infiltration d'eau dans les soffites de bois sous le balcon de l'étage



Autres taches d'infiltration d'eau sous le balcon avant de l'étage

*Défaut à corriger*

La sous-face de la toiture de la galerie avant est recouverte de lattes de bois et est par le fait même non ventilée. Il est important que la structure sous-jacente soit ventilée pour éviter la rétention d'humidité, la formation de condensation et de moisissures. Vous pouvez ventiler la sous-face actuelle en perçant à l'emporte-pièce des trous d'un diamètre d'environ 4 po. en de nombreux endroits. Couvrez ensuite ces trous d'un grillage qui empêchera les insectes et les oiseaux d'y élire domicile.



Ventiler la sous-face de la galerie avant

Aménagements extérieurs

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

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Avertissement

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



Asphalte fissuré

*Défaut à corriger*

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



Plantes grimpantes à enlever

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, tôle pincée.

Limitations

En raison de la hauteur et de la pente de la toiture principale, nous l'avons inspecté à partir du sol et à l'aide de jumelles seulement. Pour les petites toitures des extensions arrière, nous les avons inspecté à partir de la fenêtre de l'étage qui donne sur le mur arrière.

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Les couvertures des petites extensions arrière sont très âgées. Prévoir une réfection à court terme pour assurer l'étanchéité et éviter les infiltrations d'eau dommageables.

Gouttières

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Absence de gouttières et gouttière en PVC

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

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



Installer une gouttière sur la pente avant de la toiture principale



Installer une gouttière sur la pente arrière de la toiture principale

**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué la présence d'une gouttière en PVC à l'arrière. Les gouttières en PVC sont instables 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 la gouttière actuelle pour une gouttière 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 de la gouttière actuelle.

**Solins et parapets**

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Absence de solins

Méthodes d'inspection

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

Constatations**Défaut à corriger**

Nous avons constaté que les débords de toiture ne comportaient pas de solins sous les bardeaux et par-dessus les fascia posés sur les débords de toit. Les solins de toiture permettent à l'eau de s'écarter de

l'assemblage de matériaux de la toiture en ces endroits. Lors de la prochaine réfection de couverture, faire installer des solins pour assurer l'étanchéité.



Absence de solins entre le fascia et les bardeaux de la toiture



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins d'étanchéité entre la petite marquise d'entrée latérale et le revêtement mural en aluminium. Le solin permet de réaliser l'étanchéité entre le mur et la toiture. Faire installer un solin dans les règles de l'art pour éviter les dommages au mur extérieur et à la structure de la marquise.



Absence de solins entre la marquise d'entrée latérale et le mur extérieur du bâtiment

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 évier et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Valve principale d'entrée d'eau

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Valves à poignée, conduites 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



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les deux entrées d'eau se trouvent près du mur avant du vide sanitaire.



Les deux entrées d'eau dans le vide sanitaire

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 l'évacuation était difficile dans la toilette du logement de l'étage. Débloquer la conduite d'évacuation pour faciliter l'évacuation de cet appareil d'importance.



Réparation urgente

Le lavabo de la salle de bains de l'étage est fissuré. Nous vous suggérons de ne pas tarder à le remplacer pour éviter les fuites d'eau dommageables aux composantes juxtaposées.



Lavabo fissuré à l'étage



Expertise recommandée

Nous avons noté une baisse de pression du système d'alimentation en eau lorsque certains appareils sont actionnés simultanément (dans le bain de l'étage). Cette baisse de pression peut être occasionnée par plusieurs facteurs dont une obstruction partielle des conduits, des valves défectueuses, une pression d'eau trop faible, etc. Consulter un plombier compétent afin d'obtenir une évaluation plus précise.



Faible pression d'eau dans la baignoire de l'étage

Conduits de distribution

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

Constatations



Défaut à corriger

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



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

Conduits d'évacuation et de ventilation

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

Énoncés généraux

Un nombre insuffisant d'événements de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourraient occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie du collecteur d'égout en acier était largement rouillée. Prévoir le remplacement de la section âgée pour éviter les fuites dommageables et pour assurer la salubrité.



Section du collecteur qui n'a pas été remplacée et qui est très rouillée dans la dalle du vide sanitaire



Colonne de chute rouillée à remplacer par prudence



Surveillance recommandée

Nous avons remarqué qu'une section de conduite d'évacuation avait une pente abrupte. Cette situation pourrait causer des blocages car elle n'est pas d'allure horizontale ni d'allure verticale. Si la conduite bloque, corriger la pente pour une évacuation facilitée.

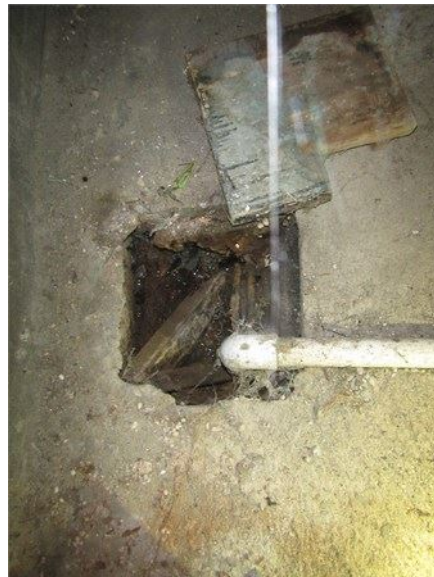


Pente abrupte avec changement de direction qui pourrait causer des blocages



Défaut à corriger

Lors de l'inspection du vide sanitaire, nous avons remarqué la présence d'une ouverture carrée dans la dalle de béton du vide sanitaire. Une conduite d'évacuation des eaux de condensat déverse ses eaux sous la dalle par cette ouverture. Réorienter les eaux de condensat vers une conduite d'évacuation.



Conduite d'eaux de condensat dans une ouverture dans la dalle du vide sanitaire



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de siphon sur le renvoi de la machine à laver au rez-de-chaussée. L'absence d'une garde d'eau (grâce au syphon) provoque la présence constante d'odeurs d'égout dans la salle de bains/lavage. Faites installer un syphon et assurez-vous que le haut du tuyau de raccordement indirect est situé à au moins 600mm et à au plus 900mm au-dessus de la garde d'eau à l'entrée du siphon.



Absence de siphon sur la conduite d'évacuation de la machine à laver au rez-de-chaussée

Drains de plancher

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous n'avons pas localisé de drain de plancher dans le vide sanitaire. Installer un drain ou dégager le drain s'il est présent. Installer un clapet antiretour pour protéger le vide sanitaire des refoulements d'égout par le drain de plancher.

Système de production d'eau chaude

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Chauffe-eau au gaz de 40 gallons

Méthodes d'inspection

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le chauffe-eau du logement de l'étage est alimenté en eau froide par le bas. Les chauffe-eau alimentés par le bas doivent être munis d'une soupape brise-vide extérieure pour éviter le risque de siphonnage du réservoir (Article 6.1.7.9)). Le risque de siphonnage est pratiquement toujours présent en cas de chute de pression du réseau municipal d'aqueduc.

On considère habituellement, comme règle de bonne pratique, de placer la soupape antivide au-dessus du niveau de l'élément électrique supérieur du chauffe-eau électrique. Voir à faire installer une soupape antivide sur la conduite d'arrivée d'eau du chauffe-eau.



Installer un brise-vide sur la conduite d'alimentation en eau du chauffe-eau de l'étage

*Avertissement*

Dans le vide sanitaire, deux chauffe-eau ont été observés. Un chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 1999. S'il est toujours opérationnel, prévoir son remplacement en raison de son âge avancé. Un deuxième chauffe-eau de marque Rheem a été fabriqué en 2025.

Un troisième chauffe-eau dessert le logement de l'étage. Il a été fabriqué en 2018.

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 cabanons.

Alimentation principale

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Alimentation aérienne par la cour latérale gauche

Constatations



Expertise recommandée

La base du mât électrique à l'extérieur n'est pas drainée dans sa partie inférieure. La situation actuelle peut faire en sorte que de l'eau de condensation dans le mât traverse vers le panneau électrique et cause des désordres importants. Il nous a été impossible de constater l'état du conduit du côté intérieur du mur. Nous vous suggérons de faire voir l'installation par un maître électricien qui percera la base du conduit.



Faire percer la base du mât électrique



Défaut à corriger

Notre inspection de l'alimentation électrique extérieure nous a permis de constater que le support des conducteurs est mal fixé au mur du bâtiment. Une attache s'est relâchée. Demandez à un électricien de fixer adéquatement le support des conducteurs.



Support des conducteurs qui ne semble pas stable sur le mur



Défaut à corriger

Nous avons noté une déficience de la fixation du mât électrique de la résidence. Un mât électrique doit être solidement fixé au mur, de préférence avec des brides de fixations métalliques (3) et le support des conducteurs doit être solidement fixé au mât ou à la maison. Consulter un électricien qualifié pour ajouter au moins une bride de fixation.



Ajouter des brides de fixation au mât électrique du rez-de-chaussée



Danger potentiel

Nous avons remarqué que la tête du mât électrique était près d'une fenêtre à l'étage. La tête du mât doit se trouver à au moins 3 pieds de toute ouverture. Installez un écran protecteur près du mât de manière à protéger l'ouverture.



Têtes de mâts électriques trop près d'une fenêtre de l'étage sur le mur latéral gauche

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 Panneaux à disjoncteurs

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué que le panneau de distribution électrique de l'étage était partiellement derrière une armoire. Cette situation limite l'accès en situation d'urgence, ce qui pose un danger. Faire dégager l'avant du panneau de distribution électrique.



Panneau partiellement coincé dans l'armoire de la cuisine



Défaut à corriger

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



Faire identifier les disjoncteurs qui ne le sont pas

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 les salles de bains. Les normes d'aujourd'hui indiquent qu'une prise de courant doit se trouver à moins de 1 mètre du lavabo. Faire installer une prise de courant avec DDFT intégré dans chaque salle de bains pour protéger les locataires contre les électrocutions.

*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 fuites (DDFT).



Prise extérieure à remplacer

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le four à micro-ondes était branchée dans une prise de comptoir de la cuisine de l'étage à l'aide d'une extension. Faire câbler correctement le four à micro-ondes qui doit posséder sa propre dérivation jusqu'au panneau de distribution électrique et pour éviter qu'un câble électrique et une extension soient apparents sur le comptoir de la cuisine.



Le four à micro-ondes branché à l'aide d'une extension sur le comptoir de la cuisine



Avertissement

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine du rez-de-chaussée. Afin d'éviter l'emploi de plusieurs rallonges et de fiches électriques multiples qui pourrait présenter des risques d'incendie ou d'accident, nous vous conseillons, si possible, de revoir la répartition des branchements et d'installer, au besoin une prise supplémentaire (3 plutôt que 2 actuellement).



Danger potentiel

Nous avons testé un nombre représentatif de prises de courant dans les logements. Le test de certaines prises de courant nous a révélé que les contacts tension et neutre avaient probablement été inversés lors de l'installation des prises. Voir à installer correctement le filage d'alimentation électrique des prises de courant.



Exemple de prise dont les contacts sont inversés

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



Information

Aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système de chauffage central. Une inspection des composantes internes ne peut être effectuée que par un technicien muni d'instruments appropriés. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Générateur de chaleur

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Fournaise à air chaud 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

La fournaise est assez récente. Le numéro de modèle est le EBP2400B.



La fournaise dans le vide sanitaire

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. 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 du bâtiment et qui aurait servi à alimenter un système de chauffage au mazout. Nous n'avons pas non plus observé de conduite sous la dalle de béton du vide sanitaire qui aurait aussi pu être une source de contamination.

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.

Autre

Constatations



Information

Une thermopompe murale dessert le rez-de-chaussée. Le numéro de modèle est le BRHS0241BD.



Le compresseur de la thermopompe

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

Les considérations relatives à l'acoustique et à l'insonorisation sont exclues de l'inspection car elles nécessitent l'utilisation de méthodes exhaustives et d'instrumentation sophistiquée. Seul un spécialiste peut effectuer cette évaluation.

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

Des tuiles de vinyle dans la cuisine de l'étage sont endommagées. Prévoir une réfection du revêtement de sol.



Tuiles de vinyle endommagées dans la cuisine de l'étage



Défaut à corriger

Des carreaux de céramique sont fissurés dans la salle de bains de l'étage. De plus, des joints de coulis sont détériorés et n'assurent plus l'étanchéité. Prévoir une réfection du revêtement de sol dans la salle de bains.



Carreaux endommagés dans la salle de bains de l'étage



Avertissement

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



Vernis du parquet de l'étage usé

Revêtements des murs et plafonds

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Gypse, 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.



Surveillance recommandée

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



Panneaux préfabriqués autour de la baignoire de l'étage

Escalier et garde-corps

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Escalier de bois recouvert de prélat

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'escalier de l'étage ne possédait pas de palier inférieur. Un palier doit se trouver au bas de l'escalier pour assurer la sécurité et la fonctionnalité de l'escalier devant la porte extérieur. Mettre cette anomalie en évidence pour prévenir les usagers.



Absence de palier au bas de l'escalier de l'étage

Armoires et comptoirs

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Bois et mélamine et comptoirs prémoulés

Énoncés généraux

Si une cuisinière électrique est adjacente à un mur ou à un module d'armoire, cette situation comporte un risque potentiel d'incendie plus élevé. Un dégagement horizontal de 450 mm de chaque côté d'une cuisinière est plus approprié ou, si un dégagement est inférieur à 450 mm, la surface doit être protégée. Le cas échéant, installer un écran protecteur avec un espace d'air de 22mm avec des cales incombustibles.

Constatations



Avertissement

La cuisinière électrique du logement de l'étage est adjacente à un mur. Cette situation comporte un risque potentiel d'incendie plus élevé. Un dégagement horizontal minimal sécuritaire est normalement requis, nous recommandons d'installer un écran protecteur avec un espace d'air de 7/8 de pouce.



Cuisinière adjacente à un mur

**Défaut à corriger**

Les armoires de la cuisine de l'étage sont très âgées. Prévoir leur remplacement à plus ou moins court terme pour une meilleure fonctionnalité de la cuisine.



Vieilles armoires de la cuisine

Portes intérieures

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Portes diverses

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.

ISOLATION ET VENTILATION

Ventilation de la toiture

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Grilles de pignons

Constatations



Surveillance recommandée

Nous n'avons pas inspecté l'entretoit. Cependant, nous avons remarqué la présence d'un aérateur sur le toit principal ainsi que des grilles de pignons. Surveiller la situation en période hivernale. Si des glaçons se forment sur les débords de toit, il faudra améliorer la ventilation par les débords de toit. Faire appel à un spécialiste au besoin.



Aérateur de toit et grille de pignon

Isolation des fondations

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Nous vous suggérons, APRÈS VOUS ÊTRE ASSURÉ DE LA CAPACITÉ PORTANTE DES MURS DE FONDATION ET DE LEUR BON ÉTAT, en combinaison avec la pose d'un drain français et l'imperméabilisation des murs de fondation, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant. Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattes métalliques clouées à la lisse d'assise et aux murs de fondation en prenant soin de poser un solin (métallique) sous le revêtement intermédiaire. Sous le niveau du sol, remblayez avec un remblai granulaire rapporté autour de l'isolant pour éviter toute dégradation imputable au soulèvement dû au gel.

Notez qu'il est toujours préférable d'isoler les murs de béton cyclopéen anciens (et de blocs de béton) par

l'extérieur pour éviter leur dégradation causée par une isolation intérieure qui aurait pour effet de laisser les murs de fondation exposés aux conditions rigoureuses de notre climat (Gel/dégel).

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

Ventilateurs de plafond

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Absence de ventilateur dans la salle de bains du rez-de-chaussée

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bains de l'étage.

Hotte de cuisinière

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Absence d'installation et hotte standard

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 les logements.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que la hotte de cuisinière dans la cuisine du logement de l'étage rejetait son air à l'intérieur. 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.



Hotte sans sortie extérieure à l'étage

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.

CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

1. Procéder à une expertise structurale sur les murs de fondation et la structure du toit principalement ;
2. Prévoir les coûts de divers travaux : Travaux selon les recommandations de l'ingénieur en structure et fondations. Réfection des couvertures des extensions arrière. Réfection du bardage d'aluminium sur les murs extérieurs et pose de solins d'étanchéité. Réfection de la galerie avant, du balcon de l'étage et du perron latéral. Mise à niveau des garde-corps et pose de mains courantes. Pose de gouttières et remplacement de la gouttière en PVC à l'arrière. Travaux de terrassement pour rabaisser le niveau de sol sur certains murs extérieurs et pose de margelles devant les fenêtres du vide sanitaire qui sont trop près du sol. Réfection de la cuisine de l'étage. Réfection de la salle de bains de l'étage. Pose de ventilateurs dans les salles de bains. Remplacement de la hotte de la cuisinière de l'étage par une hotte avec sortie extérieure. Prendre en compte que le garage à l'arrière de la propriété est âgé et qu'il ne respecte pas les normes actuelles ou même plus anciennes, 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. Corriger les anomalies concernant les balcon, galerie et perron y compris les garde-corps. Ajouter des mains courantes dans les escaliers.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Procéder à la réfection des couvertures des extensions arrière et de la couverture sous le balcon avant de l'étage. Assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau du revêtement d'aluminium y compris la pose de solins d'étanchéité. Poser des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire et rabaissez le niveau de sol devant les fenêtres du vide sanitaire. Remplacer le chauffe-eau du sous-sol. Remplacer le revêtement de sol dans la cuisine et la salle de bains de l'étage, etc.

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

38, Ave. Saint-Joachim

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