

# **RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC**

**PROPRIÉTÉ SISE AU**  
8, Lakeside  
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2183-2026-06-10



## **CLIENT**

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

## **Louise Coutu, architecte**

1281, rue Chantovent  
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6  
Téléphone : 514-458-8350  
Réalisée le : 10 juin 2026  
Imprimé le : 5 août 2026

**TABLE DES MATIÈRES**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| SOMMAIRE.....                  | 3  |
| COMMENT LIRE LE RAPPORT .....  | 4  |
| STRUCTURE .....                | 5  |
| EXTÉRIEUR .....                | 10 |
| TOITURE .....                  | 23 |
| PLOMBERIE.....                 | 26 |
| ÉLECTRICITÉ .....              | 32 |
| CHAUFFAGE .....                | 37 |
| CHAUFFAGE D'APPOINT.....       | 40 |
| INTÉRIEUR .....                | 42 |
| ISOLATION ET VENTILATION ..... | 51 |
| DÉPENDANCES .....              | 57 |
| CONCLUSION .....               | 58 |
| CERTIFICAT .....               | 59 |

**SOMMAIRE**

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.  
DATE ET HEURE : 10 juin 2026, 10:45 DURÉE : 1:30  
INSPECTEUR : Louise Coutu  
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé avec passages nuageux, 24°C  
INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) : M. Carl Morin, propriétaire

**PROPRIÉTÉ INSPECTÉE**

ADRESSE : 8, Lakeside, Pointe-Claire (Québec)  
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Cottage  
ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue

**DESCRIPTION SOMMAIRE**

La propriété est une maison de deux étages de style "cottage" avec garage annexé du côté droit. Les revêtements extérieurs sont en parements de briques et en bardage d'aluminium. La toiture est à deux versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Le niveau du garage comprend un rez-de-jardin avec une grande salle familiale et une chambre. L'étage est un rez-de-chaussée qui comprend le séjour, la salle à manger et la cuisine ainsi que trois chambres et une salle de bains principale et une salle d'eau dans la chambre des maîtres. Il n'y a pas de sous-sol à proprement dit.

**CONDITION GÉNÉRALE**

Lors de notre inspection, nous n'avons pas relevé de déficiences graves pouvant affecter de manière significative l'intégrité de la propriété. Cependant, nous avons noté certaines réparations à effectuer, des travaux d'entretien ainsi que quelques améliorations à apporter en raison de l'âge du bâtiment, le tout plus amplement détaillé 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

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

### Fondations

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

### Limitations

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

### Méthodes d'inspection

L'inspection des fondations a été limitée par le niveau du sol sur plusieurs murs à l'extérieur et en raison de matériaux de finition à l'intérieur. Si le dégagement est insuffisant, l'inspectrice n'est pas tenue d'enlever des revêtements de finition ou de creuser le sol pour visualiser l'état des murs de fondation.

### Constatations



#### Information

Aucune fissure n'a été constatée sur les murs de fondation tant à l'extérieur que dans les parties visibles à l'intérieur. Surveillez périodiquement les murs de fondation pour vous assurer de leur intégrité.

### Dalles de béton

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Dalles de béton

### Méthodes d'inspection

La dalle de béton était impossible à inspecter dans la maison en raison des recouvrements de sol. La seule partie accessible était située dans la salle de la fournaise outre la dalle du garage. L'inspectrice n'est pas tenue de défaire les surfaces de plancher pour visualiser la dalle de béton.

### Constatations



#### Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence de taches d'eau séchées sur la dalle de béton sous l'escalier du sous-sol. Surveiller la situation dans le temps comme lors de la fonte des neiges et lors de fortes pluies pour vous assurer que le problème a été réglé.



Taches séchées sur la dalle sous l'escalier du sous-sol à surveiller

*Expertise recommandée*

Nous avons remarqué que la dalle de la chambre froide semblait saturée d'eau. Installer un couvercle sur le puisard et suivre les recommandations concernant l'examen à la caméra du drain français pour vous assurer qu'il est fonctionnel. Faire appel à un expert au besoin pour vous faire assister sur les correctifs à apporter.



Dalle de la chambre froide saturée d'eau

**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/rez-de-jardin et au rez-de-chaussée, 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 nous ont semblé relativement droits sans utiliser d'outil particulier.

## 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



### Expertise recommandée

Lors de l'inspection de l'espace sous l'escalier du sous-sol, nous avons remarqué qu'une ossature murale était affectée par l'eau. Comme stipulé en divers endroits dans ce rapport, procéder à un examen à la caméra du drain français à partir du puisard. Si cet examen n'est pas concluant, commencer par un test d'arrosage de la porte et du panneau en bois adjacent. Si aucune infiltration d'eau n'est notée, au besoin, excaver le sol devant le mur de fondation pour imperméabiliser à nouveau le mur. Faire appel à un expert au besoin.



Traces d'infiltration d'eau sur le coin avant droit de l'espace sous l'escalier du sous-sol à expertiser

## Poutres et colonnes

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Inconnus

## 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.



Poutre et poteau probables sous les revêtements de finition au rez-de-jardin

## Structures de toit

☐ V    ☒ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Fermes de toit préfabriquées

## Méthodes d'inspection

*À cause de l'espacement entre les chevrons de la toiture, l'inspection s'est effectuée du haut de l'échelle dans la trappe d'accès à l'entretoit. Des défauts cachés peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.*

## 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



### *Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué la présence d'anciennes traces d'infiltrations d'eau sur la pente arrière du toit. Surveiller la situation dans le temps par prudence.



Structure de toit préfabriquée



Traces anciennes à surveiller sur la pente arrière

## EXTÉRIEUR

### Méthodes d'inspection

*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, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.*

### Revêtements extérieurs

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

### Énoncés généraux

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le bardage d'aluminium était posé trop près des parements de briques situés sous le bardage d'aluminium. L'article 9.27.3.8. du Code de construction stipule au point 2) qu'il "n'est pas nécessaire de poser des solins de la manière indiquée au paragraphe 1) :

a) si les éléments du revêtement extérieur supérieur chevauchent ceux du bas d'au moins 25 mm, ce qui est probablement le cas.

b) si : i) le revêtement extérieur au-dessus et au-dessous du joint est posé sur une lame d'air drainée et mise à l'air libre."

ii) le détail horizontal est construit de manière à réduire au minimum l'infiltration des précipitations dans la lame d'air.

Or, le bardage d'aluminium est posé trop près des parements de maçonnerie pour qu'il y ait une lame d'air. La situation actuelle peut causer des dommages à l'enveloppe du bâtiment sous les bardages d'aluminium si des infiltrations d'eau surviennent dans les bardages d'aluminium.

Faire corriger la situation. Il faut soit reconstruire les bardages plus à l'extérieur soit soulever la partie inférieure des bardages pour installer des solins protecteurs qui devront remonter derrière le pare-air/pare-intempéries pour une étanchéité adéquate. Comme tout solin, les solins doivent couvrir les parements de briques de 100 mm vers le bas pour assurer une étanchéité adéquate.

Prévoir le coût de ces travaux.



Bardage d'aluminium trop près du parement de briques pour ventiler la lame d'air derrière le bardage d'aluminium, ici le mur avant



Bardage d'aluminium trop près du parement de briques pour ventiler la lame d'air derrière le bardage d'aluminium, ici le mur latéral droit

## Maçonnerie

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Maçonnerie de briques

### Énoncés généraux

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

La maçonnerie de briques est en bon état général. Cependant, une fissure au coin supérieur droit de la porte-fenêtre du rez-de-jardin doit être réparée. Réparer la fissure pour assurer l'intégrité et l'étanchéité du parement de briques arrière en cet endroit.



Fissure en escalier au coin supérieur droit de la porte-fenêtre du rez-de-jardin



### Défaut à corriger

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



Exemple de parement de maçonnerie trop près du sol à l'arrière

## Solins et scellements

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Scellant standard

### 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 avec larmier sous les fenêtres dans les murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium. Prévoir l'installation de solins en même temps que le remplacement des fenêtres. Il est probable que des infiltrations d'eau aient causé des dommages. Porter une attention particulière à l'état du bâti sous les fenêtres lors de leur remplacement. Remplacer toute partie endommagée.



Exemple d'absence de solin sous une fenêtre dans le bardage d'aluminium



### Défaut à corriger

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



Sceller le pourtour des registres d'évacuation d'air sur les murs extérieurs après les avoir fixé au mur



Sceller la jonction entre les divers matériaux comme ici avec la cheminée

## Portes extérieures

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Porte bois et acier

### Constatations



### Défaut à corriger

La porte avant semble avoir été remplacée dans le temps alors que le caisson adjacent ne l'a pas été. Cette

installation est à haut risque d'infiltration d'eau. Prévoir le remplacement de la porte et du caisson adjacent dans un ensemble parfaitement étanche et construit d'une seule pièce.



Porte avant et caisson adjacent à remplacer

#### Fenêtres et verrières

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    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 cuisine.*

#### Constatations



#### Défaut à corriger

Les fenêtres coulissantes ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir leur remplacement à court terme pour améliorer l'étanchéité et le rendement énergétique du bâtiment.



Exemple de fenêtre coulissante âgée à remplacer au rez-de-jardin



Exemple de fenêtre de chambre au rez-de-chaussée à remplacer

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que la porte-fenêtre du rez-de-jardin était âgée avec des sections à simple vitrage. La porte fenêtre est difficile à manipuler. Cela pourrait avoir été causé par des infiltrations d'eau venant de la jonction entre la porte-fenêtre du rez-de-chaussée et la terrasse qui se trouve trop près. Prévoir le remplacement de la porte-fenêtre à court terme.



Porte-fenêtre du rez-de-jardin difficile à ouvrir



Les sections de la porte-fenêtre sont à simple vitrage, ce qui est moins performant

*Défaut à corriger*

La porte-fenêtre du rez-de-chaussée (salle à manger) est aussi âgée. De plus, elle se trouve trop près du platelage de la terrasse, ce qui est à haut risque d'infiltration d'eau malgré la présence d'un calfeutrant (qui n'est pas la bonne pratique). Lors du remplacement de la porte-fenêtre à court terme, prévoir dégager la porte-fenêtre de la terrasse soit en installant la porte-fenêtre plus haut sur le mur soit en abaissant le niveau de la terrasse pour obtenir un dégagement entre 4 et 6 po.



Seuil de la porte-fenêtre trop près de la surface de la terrasse

## 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

Nous avons remarqué que le coupe-froid sous la porte du garage était très endommagé. Remplacer le coupe-froid pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau.



Coupe-froid à remplacer sous la porte du garage

## Terrasses, balcons et perrons

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Bois, briques et béton

## 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

Nous avons remarqué que des sections du garde-corps de l'escalier avant étaient pourries. Prévoir des travaux de remplacement des sections endommagées de manière à assurer la sécurité.



Section de garde-corps en bois à remplacer à l'avant



### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les garde-corps en briques et en béton autour du perron avant bloquaient l'évacuation des eaux de surface. Prévoir davantage d'orifices de drainage pour éviter les rétentions d'eau qui endommagent la maçonnerie et qui peuvent causer la formation de plaques de glace qui peut causer des chutes accidentelles.



Rétentions d'eau sur le perron avant



*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que la maçonnerie du pilier arrière au bas de l'escalier avant était endommagée. Rejointoyer pour assurer l'intégrité du garde-corps et éviter davantage de dommages par l'eau et la neige fondante.



Base du pilier de briques à l'avant à rejointoyer



*Danger potentiel*

Nous avons remarqué que des lattes du platelage de la terrasse arrière en bois étaient pourries. Remplacer rapidement les lattes pourries pour assurer la sécurité sur la terrasse.

De plus, le bois de la terrasse a besoin d'être repeint. Préparer la surface avant de poncer et de repeindre.



Exemple de lattes à remplacer et à repeindre



### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué quelques faiblesses structurales de la terrasse arrière. La pente de la terrasse est négative et favorise des écoulements d'eau de surface vers le mur arrière, ce qui n'est pas souhaitable. De plus, il n'y a pas de solin d'étanchéité entre la terrasse et le mur arrière. Cela peut causer des infiltrations d'eau par la solive de rive qui est fixée au mur arrière de la maison, sous le platelage de la terrasse. Le joint entre le mur arrière et le platelage de la terrasse est scellé, ce qui est insuffisant sans compter que cela peut causer des rétentions d'eau qui accéléreront les détériorations structurales.

Des boulons permettent de fixer la solive de rive de la terrasse au mur arrière. Les boulons sont insuffisants. Prévoir ajouter des boulons pour qu'il y ait 2 boulons par travée entre les solives perpendiculaires au mur arrière.

Prévoir des travaux sur la terrasse arrière.



Pente négative de la terrasse arrière exagérée par la photo



Ajouter des boulons entre les solives de la terrasse pour solidifier la structure au mur arrière



Il n'y a pas de solin d'étanchéité entre la structure de la terrasse et le mur arrière. Enlever les premières lattes de bois de la terrasse pour installer un solin d'étanchéité qui sera glissé vers le haut sous le bardage d'aluminium



Le platelage de la terrasse est scellé avec le mur arrière, ce qui est inadéquat. Installer un solin dans les règles de l'art

### 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



#### 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 nominalement plat

#### Limitations

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

#### Énoncés généraux

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'une corde de bois était adossée au mur latéral gauche. Dégager les murs extérieurs pour éviter que la vermine ne vienne contaminer le bâtiment. Déplacer la corde de bois loin des murs extérieurs quitte à construire un abri à distance du bâtiment.



Corde de bois à éloigner des murs extérieurs

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que l'entrée d'asphalte était fissurée. Réparer les fissures et imperméabiliser la surface pour prolonger la durée de vie de l'entrée d'asphalte.



Entrée d'asphalte fissurée à réparer

*Défaut à corriger*

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



Pente négative sur le mur latéral droit



Pente négative sur le mur arrière et sol trop haut sur le mur

*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 maçonnerie et ce faisant elles abîment les joints de mortier. De plus, nous avons remarqué qu'elles s'étaient installées dans une gouttière. Il faudrait enlever les plantes grimpantes.



Plantes grimpantes à enlever à l'avant

## TOITURE

### Limitations

*INSPECTION LIMITÉE : Nous n'avons pas pu accéder à la toiture en raison de sa hauteur. Nous l'avons inspecté à partir du sol et à l'aide de jumelles seulement.*

*Notre inspection du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent pas être évaluées par notre inspection. Notre inspection, bien qu'attentive, n'est donc pas une garantie d'étanchéité, ni de certification du toit.*

### Revêtements de toit incliné

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Bardeaux d'asphalte

### 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



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les bardeaux sont assez récents. Voir la garantie donnée sur les travaux réalisés.

### Gouttières

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

### Méthodes d'inspection

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

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



Installer des exutoires pour éloigner les eaux des gouttières des murs extérieurs



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la gouttière arrière fuyait sur un joint. La gouttière a déjà été réparée. Coupez la section qui n'est pas étanche pour la remplacer et assurer l'étanchéité.



La gouttière arrière fuit

### Solins et parapets

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

#### Méthodes d'inspection

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

#### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le solin du mât électrique sur la pente avant se trouvait entièrement sous les bardeaux de la couverture. Ces bardeaux sont ondulés et pourraient causer des infiltrations d'eau. Il est possible que le solin soit posé correctement et qu'un rang de bardeaux supplémentaire ait été ajouté pour

une raison esthétique. Demander au couvreur de vérifier ce qu'il en est et d'apporter le correctif approprié pour assurer l'étanchéité à long terme.



Solin sous les bardeaux et bardeaux soulevés : Vérifier l'installation

## 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 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



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Le robinet d'arrêt d'eau se trouve sous l'escalier du rez-de-jardin et est accessible par le côté dans l'escalier vers la chambre froide.



Le robinet d'arrêt d'eau principal

### 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



### Avertissement

La robinetterie de la baignoire du rez-de-jardin et celle de la douche de la salle de bains des maîtres doit être vérifiée. Elle était difficile à manipuler.



### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la robinetterie de l'évier de la cuisine était mobile. Fixer adéquatement la robinetterie pour éviter toute tension sur les conduites de plomberie qui pourraient causer des fuites.



Robinet de l'évier à fixer



### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la toilette du rez-de-jardin est instable alors qu'elle est fonctionnelle. Pour éviter les risques de fuite qui occasionneraient des détériorations aux composantes du bâtiment sous la toilette, fixez solidement la toilette au plancher tout en vous assurant que le joint d'étanchéité sous la toilette est étanche.

## 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 ¾ de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré. L'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requis. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.*

## Constatations

*Défaut à corriger*

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



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



Exemple d'anti-bélier sur une conduite d'eau

## 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'évents 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

*Information*

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

## Drains de plancher

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

## Énoncés généraux

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

## Constatations

*Information*

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



Le drain de plancher au sous-sol

## Dispositifs antirefoulement

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Aucun clapet anti-retour observé

## Constatations

*Défaut à corriger*

Nous n'avons pas observé de clapet antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol/rez-de-jardin. Noter que le sous-sol/rez-de-jardin est environ au niveau de la rue. Cependant, par prudence, nous vous suggérons d'installer des clapets antiretour sur tous les appareils de plomberie du sous-sol/rez-de-jardin pour éviter les refoulements d'égout dommageables.

## Puisards et fosses de retenue

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Puisard dans la chambre froide et fosse de retenue dans le garage

## Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de couvercle sur le puisard installé dans la chambre froide. Installez un couvercle approprié en matière plastique pour assurer l'étanchéité du puisard et éviter la migration de l'humidité du puisard vers la chambre froide, le sous-sol et la maison.



Absence de couvercle sur le puisard à corriger



#### *Expertise recommandée*

Comme des traces d'infiltration d'eau ont été observées au bas du mur de fondation avant, nous vous recommandons de procéder à un examen à la caméra du drain français qui débouche dans le puisard qui se trouve dans la chambre froide. Vous serez en mesure de déterminer si le drain français est en cause (pente négative, drain bloqué, etc.).

Il est aussi possible que le niveau d'eau dans le puisard soit trop haut. L'eau dans le puisard doit se trouver sous le niveau inférieur du drain français qui se déverse dans le puisard. Ajuster la flotte de la pompe au besoin.



Le drain qui se trouve sur la paroi avant du puisard / Au besoin, ajuster la flotte de la pompe pour que le niveau de l'eau soit plus bas que le drain



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que la fosse de retenue du garage était vide. Nettoyer la fosse et remettre de l'eau propre pour que la partie inférieure du Té sanitaire soit plongée dans l'eau. Vous éviterez ainsi les odeurs d'égout dans le garage et les problèmes de salubrité associés.



Fosse de retenue vide dans le garage : remettre de l'eau propre

### Système de production d'eau chaude

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Chauffe-eau électrique de 60 gallons

### Méthodes d'inspection

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

### Constatations



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2022.

## ÉLECTRICITÉ

### Méthodes d'inspection

*L'inspection des composantes et des systèmes électriques est limitée. L'inspectrice notera les conditions qui, à son avis, sont inférieures à la normale. L'inspectrice vérifie l'intérieur du panneau électrique et les panneaux de distribution seulement si l'accès est facile et non dangereux. Seulement un échantillonnage aléatoire des prises et des luminaires accessibles est effectué. Les parties du système électrique cachées par la finition, par des meubles ou par des objets, derrière la charpente ou enfouis dans le sol ne sont pas vérifiées. Nous ne vérifions pas les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique, les systèmes d'interphone, les systèmes d'alarme, le câblage pour les appareils de télévision, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons.*

### Alimentation principale

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons 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 des brides de fixation au mât électrique.



Ajouter des fixations au mât électrique



#### Information

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

### Interrupteur principal

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

## Énoncés généraux

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

## Constatations



### Information

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

## Panneau de distribution principal

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

## Constatations



### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Noter que nous n'enlevons pas le couvercle du panneau de distribution électrique car nous n'en avons pas l'autorité.



Le panneau de distribution électrique sur le mur droit du garage

## Câbles des circuits de dérivation

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Câblage en cuivre

## Méthodes d'inspection

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

*lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).*

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert. Cette condition peut représenter un risque pour la sécurité des personnes. Dans la mesure du possible, nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice.



Câbles apparents dans le garage à protéger

### 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 prises de courant dans la salle de bains des maîtres (il faut une prise de type DDFT dans chaque salle de bain à moins d'1 mètre du lavabo). Prévoyez en installer une pour éviter l'usage d'extension dangereuse dans une salle de bains.



Pas de prise dans la salle de bains des maîtres



*Danger potentiel*

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer les prises standards situées à l'extérieur par des prises de type détecteur de fuites (DDFT).



Exemple de prise extérieure sans DDFT



*Avertissement*

Nous avons remarqué, dans la salle de bains du rez-de-jardin ainsi que dans la salle de bains de l'étage, qu'il n'y avait qu'une prise pour rasoir près du lavabo. Installer une prise de courant avec disjoncteur différentiel de fuites à la terre serait un choix judicieux car cela vous permettrait de brancher autre chose que simplement un rasoir.



Exemple de prise pour rasoir



#### *Avertissement*

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



#### *Danger potentiel*

Nous avons remarqué qu'au moins une prise de courant ne fonctionnait pas. Les prises de courant doivent être opérationnelles. Faites vérifier la prise par un électricien compétent pour vous assurer que l'installation est sécuritaire.



Prise défectueuse dans une des chambres avant

## 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. 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. Nous ne l'avons pas testé.



Le système de chauffage au plafond de la pièce à l'arrière du garage

### Contrôle de température

☒ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A Thermostat électronique

### Constatations



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection.



Le thermostat central au rez-de-chaussée

### 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. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.*

#### Constatations



#### *Danger potentiel*

Nous avons noté la présence d'un humidificateur rotatif sur le réseau de distribution d'air. Ces appareils sont réputés pour faire fréquemment défaut. Les spécialistes en entretien de système de chauffage et ventilation recommandent de ne pas utiliser ce type d'humidificateur intégré. Ces appareils ont le défaut de favoriser la corrosion et le développement de moisissure à l'intérieur des conduits de distribution. Les moisissures représentent un risque important pour la santé des occupants en dégageant des spores allergènes dans l'air. Il est préférable de se servir d'humidificateur de pièce au besoin. Seuls les humidificateurs par atomisation et les génératrices de vapeur peuvent être installés pour humidifier l'air des conduits en toute sécurité. Ces appareils sont cependant dispendieux.



L'humidificateur rotatif sur le système de chauffage



#### *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. Nous n'avons pas non plus noté d'indices d'une conduite de mazout abandonnée sous la dalle du sous-sol et qui aurait pu contaminer le sol.

## CHAUFFAGE D'APPOINT

### Appareil de production de chaleur

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

#### Méthodes d'inspection

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



Le foyer au bois au rez-de-jardin

### Cheminée

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

#### Limitations

*Notre inspection des cheminées est visuelle et limitée. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est exclu de la norme de pratique des professionnels de l'inspection. L'examen de la cheminée, à partir du cendrier ou du sommet, ne permet pas une vue détaillée des surfaces intérieures de la cheminée. Seul un examen de la cheminée, avec une caméra montée sur câble, permet ce genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection préachat. Il est recommandé de vérifier auprès des propriétaires pour obtenir le certificat de conformité. S'il est non disponible, vérifiez auprès d'un spécialiste en foyer ou vos assurances.*

#### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une antenne était fixée à la cheminée. Les cheminées ne sont pas des structures de support pour d'autres équipements. Nous vous recommandons d'enlever l'antenne et de la déplacer sur un mur extérieur ou sur une base indépendante à partir du sol.



Antenne fixée à la cheminée

## 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. Si un problème d'infiltration d'eau, d'humidité excessive ou de moisissures persiste, une expertise doit être effectuée et le problème doit être maîtrisé.*

### Revêtements de plancher

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Divers

### Limitations

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

### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les carreaux de céramique du portique d'entrée étaient largement fissurés. Quelques fissures ont été observées sur les carreaux de la salle de bains du rez-de-jardin et dans la salle de bains principale. Prévoir le remplacement du revêtement de sol dans le portique d'entrée et remplacer les carreaux fissurés dans les salles de bains.



Carreaux à remplacer dans le portique d'entrée



Quelques carreaux fissurés autour de la toilette au rez-de-jardin



Carreau fissuré dans la salle de bains principale



#### *Expertise recommandée*

Nous avons remarqué que le parquet de la chambre du rez-de-jardin (avant droit) était déformé du côté gauche. Il est probable que les traces d'infiltration d'eau observées sous l'escalier du sous-sol soient en cause. Suivre les recommandations faites dans la section "Structure" du présent rapport pour maîtriser la situation. Remplacer la section du parquet endommagée.



Parquet déformé le long du mur de l'escalier à investiguer



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le parquet de la salle à manger était déformé par des infiltrations d'eau le long de la porte-fenêtre. Suivre les recommandations faites concernant la porte-fenêtre dans la section "Extérieur" du présent rapport.



Parquet déformé probablement par des infiltrations d'eau

### 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.



### *Avertissement*

Nous avons remarqué que le gypse était déformé sur le coin inférieur gauche de la fenêtre du séjour. Il est probable que la fenêtre ait été laissée ouverte lors d'une pluie. Surveiller la situation par prudence.



Gypse et peinture déformés



### *Surveillance recommandée*

Nous avons remarqué que le coin de murs était déformé à côté du meuble lavabo dans la salle de bains principale. Nous n'en connaissons pas la raison d'être. Surveiller la situation par prudence.



Gypse déformé le long du meuble lavabo à surveiller par prudence



#### *Expertise recommandée*

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures étaient couvertes d'un stuc décoratif. Les stucs des années 60, 70, et ce jusqu'au milieu des années 80, peuvent contenir de l'amiante. L'amiante présente dans les matériaux intérieurs sont néfastes pour la santé. Vous pouvez procéder à un échantillonnage et faire expertiser le stuc pour savoir s'il contient de l'amiante et si oui, déterminer des mesures à prendre pour l'enlever. Prévoyez le coût de ces travaux.



Stuc au plafond du rez-de-jardin

### Escalier et garde-corps

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

#### 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 qu'il n'y avait pas de main courante dans l'escalier qui mène à la chambre froide. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants même si l'escalier se trouve dans un espace non fini. 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 une main courante dans l'escalier.



Installer une main courante dans l'escalier menant à la chambre froide

*Danger potentiel*

Notre inspection du séjour nous a permis de constater qu'une étagère/bibliothèque remplaçait le garde-corps entre le séjour et l'escalier. Les espaces entre les tablettes sont trop espacés les uns avec les autres. L'espace entre les barrotins des garde-corps ne doit pas laisser passer un objet sphérique de 4 po ou plus. Prévoir installer un garde-corps derrière l'étagère/bibliothèque.



Absence de garde-corps entre le séjour et l'escalier

### Armoires et comptoirs

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Armoires en bois et comptoirs prémoulés

#### Constatations



#### *Avertissement*

Les armoires de cuisine sont probablement d'origine. Elles sont quand même en bon état. Leur remplacement n'est qu'une question de choix personnel.



Les armoires de cuisine d'origine

### Portes intérieures

☐ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A

#### 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. Il en est de même pour la porte entre le garage et la salle de la fournaise. Les portes doivent pouvoir se fermer d'elles-mêmes et être étanches. 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 des ferme-portes de manière à ce que les portes se ferment d'elles-mêmes tout en assurant l'étanchéité autour des portes par la pose de coupe-froids.



La porte entre la maison et le garage : Installer un ferme-porte et un coupe-froid tout autour de la porte y compris sur le seuil

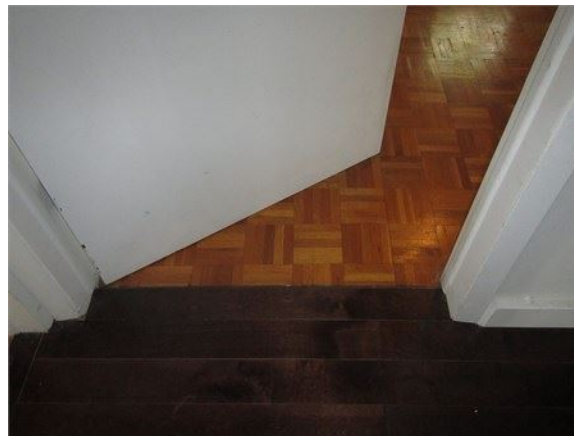


La porte entre la salle de la fournaise et le garage : Installer un ferme-porte et un coupe-froid tout autour de la porte y compris sur le seuil



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que la porte de la chambre avant centre frottait contre le sol. Ajuster la porte et surveiller la situation. Si la porte devient à nouveau difficile à manipuler, faire appel à un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement structural.



La porte de la chambre avant centre frotte contre le sol : Ajuster la porte

#### Garage

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Garage intégré

## 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.

*Avertissement*

Il faut toujours s'assurer que les murs intérieurs et le plafond d'un garage sont parfaitement étanches. L'absence d'une étanchéité pourrait causer la migration des vapeurs de monoxyde de carbone de la voiture et les émanations des polluants fréquemment présents dans le garage vers la maison. La santé des occupants pourrait être compromise. Refermez la partie inférieure des murs et tirez les joints pour une étanchéité parfaite des murs entre le garage et la maison si nécessaire.

## Autre

## Constatations

*Danger potentiel*

Afin d'améliorer la qualité de l'air et éliminer le plus possible la quantité de poussière en suspension dans l'air, un aspirateur central doit impérativement rejeter son air à l'extérieur. S'assurer que l'air est rejeté directement à l'extérieur par un conduit scellé.



L'aspirateur central rejette son air à l'intérieur de la salle de la fournaise, ce qui n'est pas souhaitable

## ISOLATION ET VENTILATION

### Isolation des combles non finis

☐ V ☐ P/V ☐ N/V ☐ N/A

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

L'isolation de l'entretoit est faible par rapport aux standards et aux coûts actuels de l'énergie. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une couche d'isolant en vrac ou en nattes supplémentaire en prenant soin de ne pas obstruer la ventilation par les soffites. Une épaisseur de 14 pouces d'isolant (R 41) correspond aux exigences actuelles. Vous pouvez également en ajouter davantage pour une excellente isolation de l'entretoit.



Isolation faible par rapport aux normes actuelles



Par endroits, de l'isolant a été ajouté

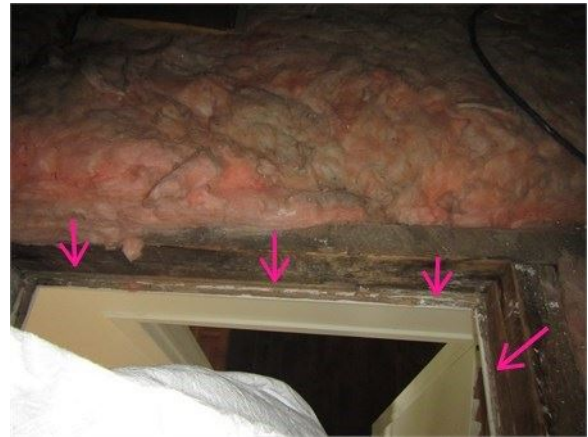


#### *Défaut à corriger*

La trappe d'accès à l'entretoit n'a pas de joint d'étanchéité (coup-froid) sur son pourtour et aurait avantage à être plus lourde pour que le contact avec ce joint soit efficace. Nous vous recommandons d'installer un joint d'étanchéité autour de l'ouverture et d'isoler adéquatement cette trappe d'accès pour obtenir la même résistance thermique que les plafonds. L'installation de crochets pour sceller la trappe d'accès en place est aussi conseillée.



La trappe d'accès à l'entretoit est peu isolée



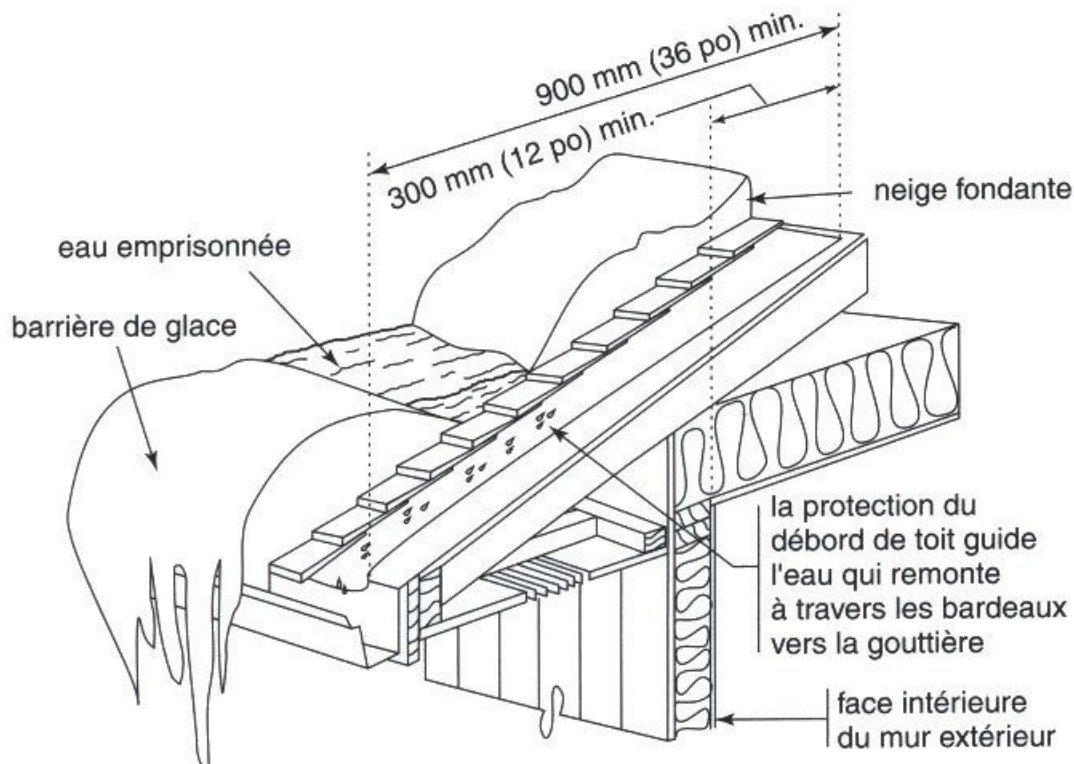
Installer un coupe-froid (comme autour des portes extérieures) au pourtour de la trappe d'accès à l'entretoit

### Ventilation de la toiture

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

### Énoncés généraux

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



Dessin montrant la formation d'une digue de glace qui retient l'eau emprisonnée qui peut s'infiltrer dans la toiture

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

## Constatations

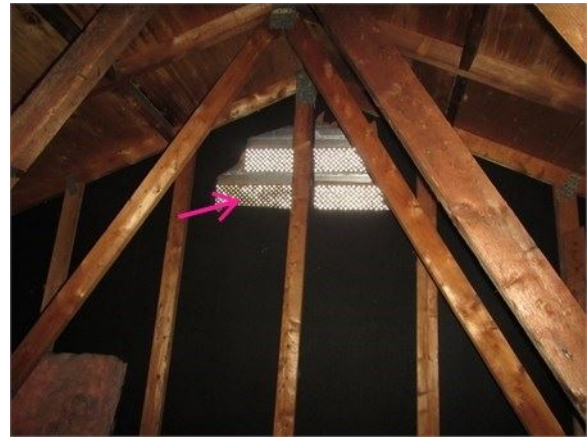


### Défaut à corriger

Afin de maximiser la ventilation de l'entretoit, les fabricants de ventilateurs surélevés recommandent d'obturer toutes les autres ouvertures de sortie d'air. Nous recommandons donc de sceller les grilles latérales situées dans les pignons afin de forcer l'air à pénétrer par les soffites. Si des glaçons se forment sur les débords de toit, il faudra vérifier l'ensemble des débords de toit pour s'assurer que des déflecteurs sont présents partout. Au besoin, consulter un spécialiste.



Les deux aérateurs de type "Maximum" sur la pente arrière du toit



Exemple de grille de pignon à fermer



Des déflecteurs ont été installés sur les rives au bas des pentes du toit

### Isolation des fondations

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

### Méthodes d'inspection

*L'inspection de l'isolation du sous-sol/rez-de-jardin 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 d'accéder. L'inspection est donc limitée aux sections visibles et accessibles au moment de notre inspection.*

### Constatations



#### Inspection limitée

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

### Ventilateurs de plafond

☐ V ☒ P/V ☐ N/V ☐ N/A Ventilateur de plafond régulier et absence d'installatio

## 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

Certaines salles de bains n'ont pas de ventilateur d'extraction. Prévoir l'installation de ventilateurs avec sortie extérieure pour maîtriser l'humidité dans les salles de bains.



### Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le ventilateur de la salle de bains principale n'était pas fonctionnel. Prévoir son remplacement pour maîtriser l'humidité dans la salle de bains.



### Défaut à corriger

Lors de l'inspection de l'entretoit nous avons remarqué qu'un conduit d'extraction d'un ventilateur de salle de bains n'était pas isolé. Isoler le conduit pour éviter la formation de condensation dommageable.



Conduit d'extraction à isoler. S'assurer que le conduit aboutit à l'extérieur par le biais d'un registre à clapet

## Hotte de cuisinière

☒ V    ☐ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    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 la résidence. Si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant la combustion.*

## Constatations

*Défaut à corriger*

La hotte âgée n'était pas fonctionnelle à l'inspection. Prévoir sa réparation ou son remplacement.



Hotte non fonctionnelle à l'inspection

## Sortie de sècheuse

☐ V    ☒ P/V    ☐ N/V    ☐ N/A    Conduit d'extraction non inspecté

## Constatations

*Défaut à corriger*

Le registre extérieur de la sècheuse n'a pas été fixé au mur. Fixez adéquatement le registre avant de sceller le pourtour.

**DÉPENDANCES**

Autre

Constatations

*Inspection limitée*

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



Le cabanon sur la propriété n'a pas été inspecté

## CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de prévoir le coût de divers travaux : Correction du niveau de sol et des pentes de sol sur les murs extérieurs. Remplacement des portes-fenêtres et des fenêtres. Remplacement de la porte d'entrée et de son panneau latéral. Réparation et solidification de la terrasse arrière en bois de la salle à manger. Pose de solins sous les fenêtres dans le revêtement d'aluminium. Correction au niveau de la jonction entre le revêtement d'aluminium et les parements de briques. Remplacement du revêtement de sol dans le portique d'entrée. Remplacement partiel des parquets dans la salle à manger et dans la chambre du rez-de-jardin. Vérification et possibilité d'une mise à niveau du foyer au bois. Pose de clapets antiretour sur les appareils de plomberie du rez-de-jardin. Expertise du drain français et des traces d'infiltration d'eau., etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques. Faire vérifier le foyer et procéder à une mise à niveau au besoin. 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 du foyer. Corrigez les anomalies concernant les escaliers et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur. Posez des ferme-portes et des coupe-froids autour des portes qui séparent le garage de la maison, etc.

Sur le plan de la santé : Scellez le garage et les portes qui séparent la maison du garage, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, porter une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Poser des solins sous les fenêtres dans le revêtement d'aluminium, poser des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacer ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermer toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Assurer l'étanchéité entre la structure de la terrasse en bois et le mur arrière par la pose de membranes et de solins d'étanchéité. Procéder à l'entretien de la couverture en corrigeant les bardeaux autour du mât électrique. Du côté plomberie, installer des clapets antiretour et des anti-béliers pour prévenir les dégâts des eaux, etc.

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

8, Lakeside  
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