RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
12, Ave. Coolbreeze
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 1831_2020-01-07-2



CLIENT

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

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 7 janvier 2020
Imprimé le : 4 février 2020

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....15
TOITURE....25
PLOMBERIE....27
ÉLECTRICITÉ....32
CHAUFFAGE....37
CHAUFFAGE D'APPOINT....41
INTÉRIEUR....43
ISOLATION ET VENTILATION....53
DÉPENDANCES....58
CONCLUSION....59
CERTIFICAT....60

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	7 janvier 2020, 12:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, -3°C
INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	12, Ave. Coolbreeze, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

Immeuble de deux étages de style "cottage". Les revêtements extérieurs sont en bardage d'aluminium. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. 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. Des expertises supplémentaires sont essentielles afin de compléter notre inspection.

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

Symbole	Description
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.

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.

Fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Fondations inconnues

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.

Constatations

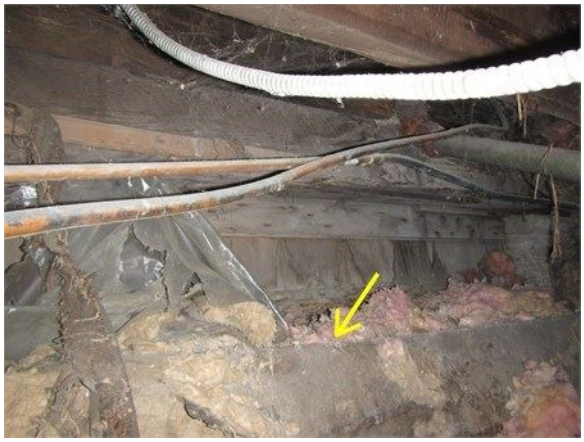


Expertise recommandée

Nous avons été dans l'impossibilité de déterminer si des murs de fondation existaient sous la structure de ce bâtiment. Nous avons remarqué du béton le long du mur latéral droit mais beaucoup plus bas que la structure du plancher du rez-de-chaussée. Cette dernière devrait s'appuyer sur les murs de fondation, ce qui n'est pas le cas. Aucun mur n'a été observé du côté avant. Comme les autres murs n'étaient pas accessibles à l'inspection, nous ne pouvons pas nous prononcer à cet effet. Nous vous recommandons de suivre les recommandations faites dans le rapport de l'expert en structure mandaté par le propriétaire actuel, rapport que nous n'avons pas obtenu.



Plaque en surface et au bas du mur latéral gauche sans fondation apparente



Bande de béton le long du mur latéral droit alors que les solives du plancher ne peuvent pas s'y appuyer / Notez que le jour était apparent (au-dessus de la flèche) ce qui indique que le mur extérieur, qui n'est pas étanche descend assez bas



Aucun mur de fondation observé à l'avant

Avertissement

Des blocs de béton ont été observés sous les appuis de la structure de la maison. Nous ne savons pas si des semelles de béton répartissent les charges au sol sous les blocs de béton. Au vu des affaissements intérieurs observés au rez-de-chaussée et à l'étage, il est probable que non. Suivez les recommandations faites dans le rapport d'expertise de l'ingénieur en structure.



Poteau qui repose sur un bloc de béton

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 rez-de-chaussée et à l'étage, la structure des planchers n'a pas pu être visualisée dans son ensemble. Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-ci. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.

Certaines parties du vide sanitaire étant peu accessibles en raison de l'étroitesse de l'espace et du système de chauffage, notre inspection s'est limitée aux endroits facilement accessibles soit à partir de la trappe d'accès au vide sanitaire.

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives et des poutres observées dans le vide sanitaire. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Prévoyez procéder à un test de qualité de l'air et d'échantillonnage des moisissures et par prudence, prévoyez le coût de nettoyage des moisissures en tenant compte de la difficulté d'accès sans avoir à ouvrir les planchers.



Moisissures probables sur une poutre et une solive observés dans le vide sanitaire



Moisissures probables sur la structure du plancher dans le vide sanitaire à expertiser

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des solives de plancher étaient rongées par des animaux et des insectes. De plus, les planchers du séjour et de la cuisine s'affaissaient sous les pas. Des insectes ou des rongeurs pourraient avoir endommagé ces planchers que nous n'avons pas pu inspecter à partir du vide sanitaire. Prévoyez des travaux importants sur la structure du plancher du rez-de-chaussée.



Solives rongées dans le vide sanitaire



Autre solive rongée par des insectes ou des rongeurs à l'avant



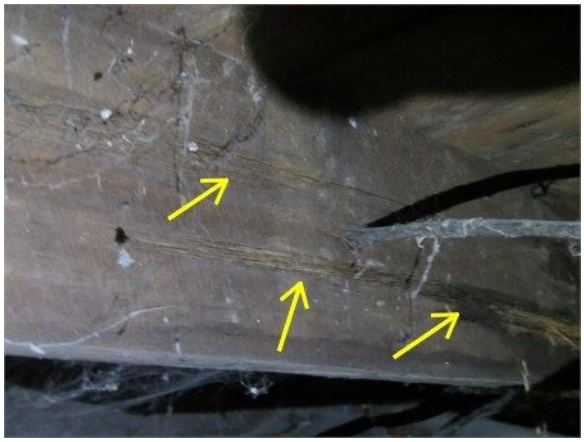
Affaissement du plancher du séjour devant l'ancien foyer abandonné



Le plancher est réellement affaissé dans le séjour



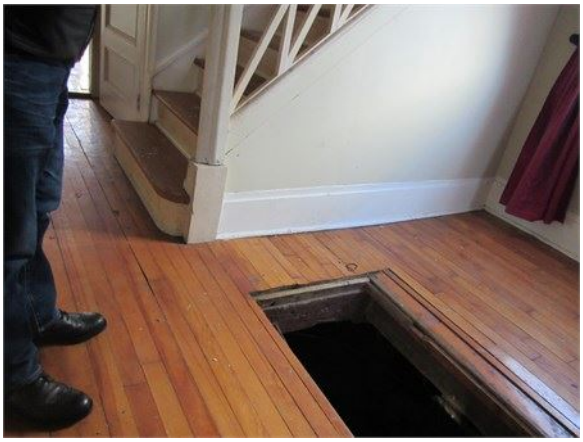
Le plancher de la cuisine s'affaisse sous les pas : Vérifiez l'état de la structure



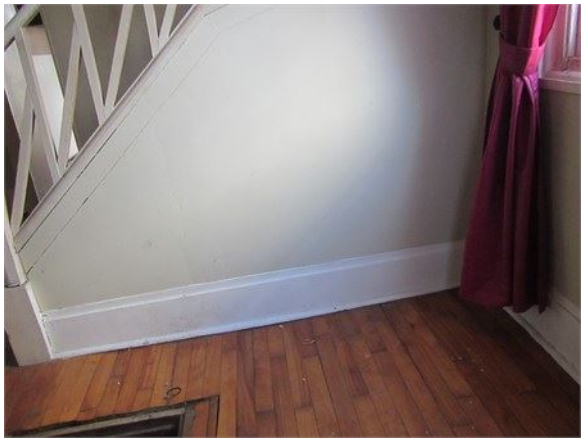
Traces d'insectes sur une solive

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que les planchers n'étaient pas de niveau. Des affaissements importants ont été observés. Suivez les recommandations de l'expert en structure mandaté par le propriétaire pour déterminer des mesures à prendre pour stabiliser et renforcer la structure du bâtiment. Des travaux importants sont à prévoir.



Le plancher du Hall du rez-de-chaussée penche vers la gauche



Le plancher du Hall penche vers la gauche à partir du mur latéral droit



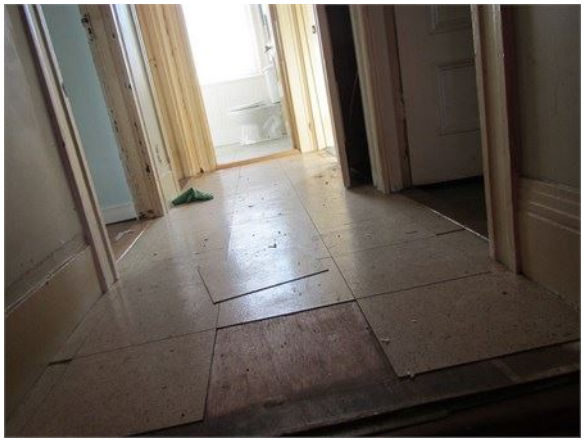
Le plancher du séjour et de la salle à manger penche vers la droite



Un affaissement au-dessus de l'ouverture entre la salle à manger et la cuisine a été observé



Le plancher de la cuisine penche vers la gauche



Le plancher du Hall de l'étage penche vers l'avant



Le plancher de la chambre avant droite penche vers la gauche comme le Hall du rez-de-chaussée



Le plancher de la salle de bains de l'étage penche vers la droite à partir du mur latéral gauche



Le plancher du couloir de l'étage et de la chambre arrière gauche penche vers la droite



Le plancher de la chambre arrière droite penche vers la gauche comme la cuisine qui se trouve en-dessous

Défaut à corriger

L'extension gauche penche vers le bâtiment. De manière évidente, la structure de cette extension est très faible. Nous suggérons que l'extension soit refaite.



L'extension gauche penche vers le bâtiment



Le plancher de l'extension penche également vers le bâtiment

Murs porteurs

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Murs porteurs probablement en bois (partiellement 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

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du vide sanitaire, nous avons remarqué que la structure du mur latéral droit subissait des infiltrations d'eau. Suivez les recommandations faites tant dans cette section du rapport pour la présence de moisissures que dans la section "Extérieur" pour assurer l'étanchéité du revêtement extérieur. Les infiltrations d'eau causent la pourriture du bois de structure et favorisent la formation de moisissures dommageables pour la santé.



Mur latéral droit qui subit des infiltrations d'eau

Poutres et colonnes

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Poutres en bois et piliers en blocs de béton

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

Inspection limitée

Notre inspection de la poutre ou des poutres a été limitée par l'accès limité au vide sanitaire. Suivez les recommandations faites par l'expert en structure mandaté par le propriétaire ainsi que les commentaires faits concernant les moisissures dans la rubrique plus haut qui porte sur la structure des planchers.

Structures de toit

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Structure non visible

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Notre inspection extérieure de la structure du toit, nous avons pu remarqué un affaissement du côté avant gauche. Des fissures et des infiltrations d'eau ont été observées de l'intérieur. Il faudrait ouvrir le plafond de la chambre avant gauche pour vérifier la structure du toit en cet endroit.



Affaissement de la structure du toit à l'avant gauche

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

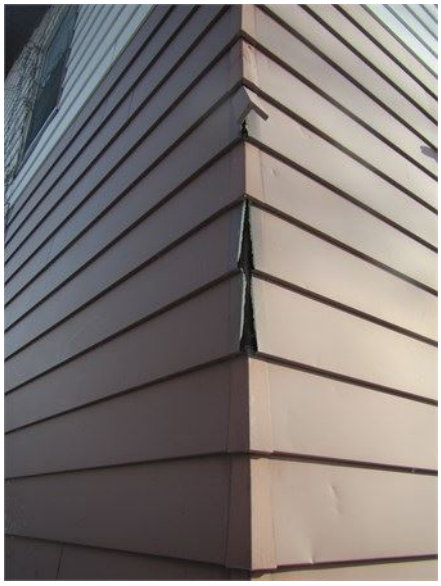
Le revêtement mural se trouvait sous le niveau de la neige. Il est possible qu'il est trop près du sol. Tout bardage doit se situer à au moins 8 pouces du sol (200 mm) de manière à ne pas exposer les composantes des murs à l'humidité du sol (Article 9.27.2.4. du Code de construction du Québec). Une fois la neige fondue, au besoin, 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.

Défaut à corriger

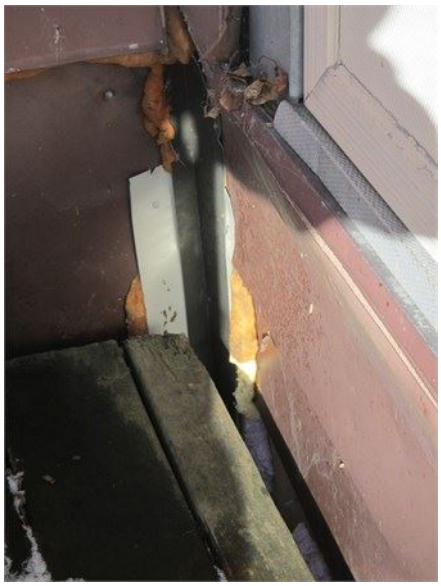
Nous avons remarqué que le revêtement mural n'était pas étanche. Prévoyez des travaux de réfection pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment et éviter les dommages associés aux infiltrations d'eau comme la pourriture du bois de structure et la formation de moisissures dommageables pour la santé.



Revêtement mural non étanche sur le coin arrière droit en guise d'exemple



Revêtement mural non étanche sur le coin arrière gauche en guise d'exemple



Revêtement mural non étanche sur le mur latéral gauche derrière l'extension, en guise d'exemple



Revêtement mural non étanche sur l'extension gauche

Solins et scellements

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellant rigide et solidifié (de mauvaise qualité)

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

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 adhérant).

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de vinyle. 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. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, etc.

Notez qu'il est probable que des dommages soient déjà présents dus à ces infiltrations d'eau. Prévoyez le remplacement des matériaux souillés/endommagés.



Exemple d'absence de solins au-dessus des fenêtres

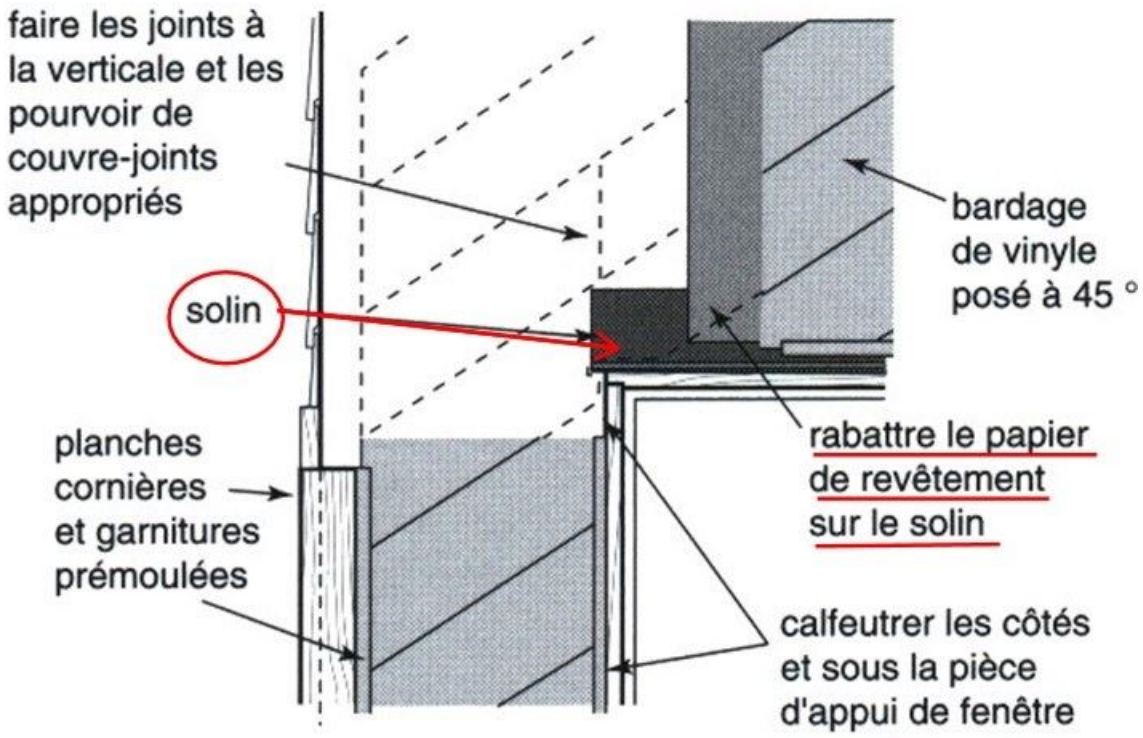


Schéma de la pose d'un solin au-dessus d'une ouverture

Portes extérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes en acier et en bois

Constatations

Défaut à corriger

La porte de l'extension gauche a largement dépassé sa durée de vie utile. Prévoyez remplacer la porte au moment de reconstruire cette extension.



Vieille porte à remplacer sur l'extension

Fenêtres et verrières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres en aluminium, en bois et en PVC

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté des problèmes avec l'étanchéité des fenêtres à guillotine. Actuellement, une fois les 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.



Fenêtre à guillotine qui ne ferme pas bien

Danger potentiel

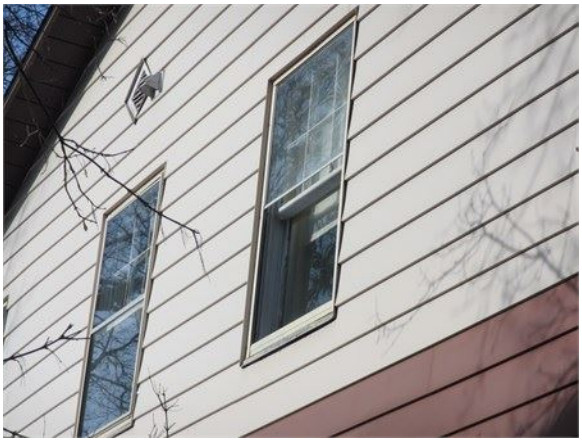
Nous avons remarqué que les fenêtres ouvrantes dont l'appui est situé à moins de 900 mm du sol fini intérieur ne sont pas protégées par des garde-corps ou des "limitateurs" d'ouverture. Il est essentiel que les fenêtres ne s'ouvrent pas au point de laisser passer un objet sphérique de 4 po ou que des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



Exemple de fenêtre dont l'appui est trop bas : la fenêtre doit être protégée par un limitateur d'ouverture

Défaut à corriger

Quelques fenêtres ont été remplacées mais la plupart des fenêtres sont anciennes et ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoyez le coût de remplacement des fenêtres.



Exemple de vieilles fenêtres à remplacer

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Blocs de béton, béton et bois

Constatations

Inspection limitée

Notre inspection des surfaces extérieures a été limitée par la présence de neige. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent se trouver sous la neige.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le perron était construit sur des blocs de béton de manière artisanale. Des fissures et des affaissements ont été observés. Prévoyez refaire le perron lors des autres travaux sur le bâtiment.



Le perron sur des blocs de béton qui fissurent et se désagrègent

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de perron devant la porte arrière de la cuisine. Il est essentiel qu'un palier soit installé pour éviter les chutes accidentelles. Le palier extérieur doit posséder une largeur et une profondeur d'au moins 900 mm soit 36 po. Déplacez l'escalier pour installer un perron/palier

devant la porte.



Absence de perron devant la porte arrière, ce qui peut causer des chutes accidentelles

Avant-toits, fascias et sous-faces

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Soffites d'aluminium ventilés (perforés) sur des sous-faces fermées

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les soffites des débords de toit étaient arrachés par endroits, ce qui laisse apparaître des sous-faces non ventilés. Cependant, comme l'espace au-dessus des soffites ne permettent pas de ventiler l'entretoit, il ne nous apparait pas nécessaire d'enlever les sous-faces fermées. Suivez plutôt les recommandations faites dans la section "Isolation et ventilation : Ventilation de la toiture" de ce rapport pour les conseils à cet effet. Refermez les sous-faces ventilés pour éviter que des rongeurs et des oiseaux ne se fassent des nids.



Exemple de sous-face ventilée manquante sur les lattes de bois



Autre exemple de sous-face en aluminium manquante

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.

Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. À cause de la présence de neige, l'inspecteur peut difficilement évaluer la topographie du terrain. Au printemps, vous devez vous assurer que les pentes de terrain éloignent du bâtiment l'eau de pluie ou de fonte des neiges.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de plantes grimpantes sur le mur droit du 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, 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 sur le mur latéral droit

TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : Nous n'avons pas pu accéder à la toiture en raison de sa hauteur et de la présence de neige. 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. L'inspectrice n'est pas tenue de déneiger et de déglacer la toiture pour en inspecter le revêtement.

Revêtements de toit incliné

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Bardeaux d'asphalte

Constatations

Inspection limitée

En raison de la présence de neige sur la toiture, nous sommes dans l'impossibilité de déterminer de l'état des bardeaux de la couverture. Par prudence, prévoyez le coût d'une réfection à moins que le propriétaire possède une facture récente de travaux effectués pour les remplacer.

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 des contre-solins avaient été posés en surface du revêtement d'aluminium des murs extérieurs au-dessus de la toiture de l'extension gauche et au-dessus de la marquise d'entrée. Les contre-solins doivent être glissés derrière le revêtement intermédiaire qui se trouve derrière le revêtement mural en aluminium et remonter d'au moins 150 mm sur le mur pour assurer l'étanchéité. Des infiltrations d'eau peuvent avoir cours sans connaissance de cause à l'inspection. Prévoyez corriger la situation en même temps que les autres déficiences qui concernent le revêtement mural extérieur.



Contre-solin posé en surface du revêtement mural en aluminium au-dessus de l'extension gauche



Contre-solin posé en surface du mur avant au-dessus de la marquise d'entrée

PLOMBERIE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : L'inspection des composantes de plomberie a été limitée par l'absence d'eau courante dans les conduites d'eau et les appareils de plomberie. L'inspectrice ne possède pas l'autorité nécessaire pour remettre en marche le système sans autorisation préalable.

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 bains ou des douches. L'inspectrice n'évalue pas la capacité ou la suffisance des systèmes, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence. La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Valve principale d'entrée d'eau

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Valve rotative, 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. La valve principale d'entrée d'eau se situe dans le vide sanitaire, en amont du compteur d'eau.



La valve principale d'arre^t d'eau en amont du compteur d'eau

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 éviers 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

Surveillance recommandée

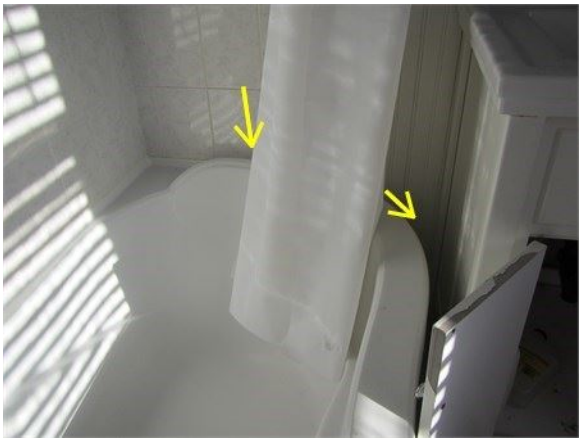
Nous avons remarqué que l'installation des murs autour de la baignoire est fautive. Les rebords de la baignoire sont apparents. Les rebords de la baignoire devraient se trouver derrière les carreaux de céramique des murs. Le calcul de la profondeur des murs est erroné. L'installation est étanche en ce moment. Surveillez la situation dans le temps de manière à vous assurer d'une étanchéité parfaite en tout temps. Les infiltrations d'eau sont dommageables pour la structure des murs (pourriture et formation de moisissures).



Rebords de la baignoire en surface des murs plutôt que derrière les carreaux pour assurer l'étanchéité

Avertissement

Nous avons remarqué que la forme de la baignoire ne permettait pas de prendre des douches sans que l'eau qui se retrouve au bout de la baignoire ne coule vers l'avant de la baignoire et sur le sol. Les fuites d'eau sont dommageables pour des matériaux adjacents et les infiltrations d'eau sont dommageables pour la structure et causent la pourriture du bois et la formation de moisissures dommageables pour la santé. Evitez de prendre des douches dans cette baignoire.



Forme de la baignoire qui pourrait causer des exfiltrations d'eau hors de la baignoire

Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé de robinet d'arrêt sur l'alimentation en eau de la toilette du rez-de-chaussée, tel que requis. Installez un robinet d'arrêt sur la conduite d'alimentation en eau de la toilette de manière à pouvoir fermer l'eau localement en cas d'urgence.



Installez un robinet d'arrêt d'eau sur la conduite d'alimentatin en eau de la toilette du rez-de-chaussée

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 sur les conduites d'eau sous un appareil de plomberie en guise d'exemple

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'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.

Système de production d'eau chaude

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

Méthodes d'inspection

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

Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un minimum de 140 F (contre la maladie du légionnaire) toutefois sans excès pour éviter les brûlures.

Constatations



Défaut à corriger

Le chauffe-eau est de marque Moffat. L'appareil a été fabriqué en 2006 et a atteint sa durée de vie utile. Prévoyez le remplacement du chauffe-eau.

ÉLECTRICITÉ

Limitations

INSPECTION LIMITÉE lors de notre visite, il n'y avait pas d'électricité en raison de l'abandon du bâtiment, ce qui a considérablement limité le travail de l'inspectrice.

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.

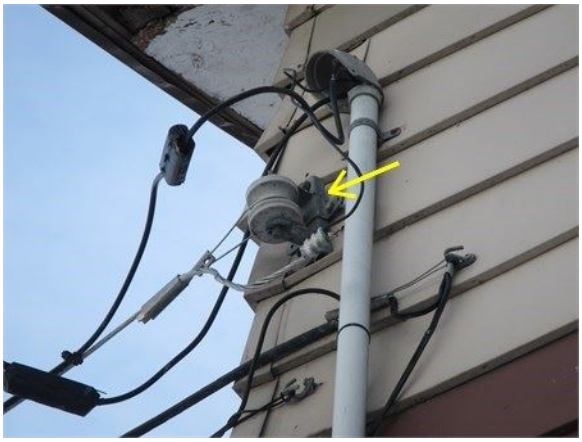
Alimentation principale

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Alimentation aérienne par la cour latérale droite

Constatations

Danger potentiel

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 rapidement pour éviter l'arrachement.



Le support des conducteurs doit être fixé impérativement au mur droit du bâtiment

Interrupteur principal

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

Énoncés généraux

Il n'est pas sécuritaire pour les personnes et les biens qu'un panneau principal à fusibles ou à disjoncteurs soit installé à l'extérieur ou dans un endroit non chauffé. La température de l'air ambiant en période froide pourrait influencer la température de déclenchement du dispositif de protection lors d'une surchauffe dans le circuit de dérivation. Les panneaux ne doivent pas être situés dans les salles de bains 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. Notez que si vous abandonnez le système de chauffage au mazout, il faudra remplacer le disjoncteur principal pour l'augmenter à 150 ou 200 Ampères. Prévoyez le coût de ces travaux.



Disjoncteur de 100 Ampères

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas enlevé le couvercle sur le panneau de distribution électrique. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière le couvercle.

Câbles des circuits de dérivation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage en cuivre

Constatations

Danger potentiel

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert dans le placard de la chambre arrière droite de l'étage. 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 à protéger dans le placard de la chambre arrière droite

Inspection limitée

Mise en garde : Notre inspection du panneau de distribution principal de l'installation électrique nous a permis de constater que le panneau et les câbles électriques qui y sont branchés sont assez récents comparativement à l'âge de la maison. Lors du replacement d'un panneau électrique, il n'est pas requis par le Code d'Électricité du Québec de remplacer l'ensemble de la distribution électrique dans l'immeuble. Il est possible que le câblage électrique n'ait été changé que partiellement. Des boîtes de jonctions s'utilisent à cet effet. Cependant, ces boîtes de jonction doivent demeurer accessibles et non être dissimulées derrière des revêtements de finition. L'installation actuelle pourrait aussi comporter des portions de câblage sans mise à la terre ou du câblage d'aluminium. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de statuer sur la présence ou non d'une de ces conditions. Faites appel à un maître électricien pour une investigation plus poussée si nécessaire.

Interrupteurs et prises de courant

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

Constatations

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 par une prise DDFT

Danger potentiel

Nous avons remarqué que la prise de courant sur le comptoir de la cuisine, près de l'évier, était sans protection (DDFT). Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Consulter un maître électricien afin de corriger cette situation et protéger le circuit contre les risques d'électrocution. Les normes d'aujourd'hui recommandent la pose de prise DDFT à moins d'un mètre cinquante de l'évier. Changez la prise par une prise de type détecteur de fuite (DDFT).



Prise près de l'évier sans protection contre les surintensités à remplacer

Défaut à corriger

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans certaines pièces du bâtiment. Cette condition ne répond plus aux standards et aux besoins d'aujourd'hui. Revoir la répartition des branchements si cela est possible. Au besoin, faites ajouter des prises.



Nombre limité de prises de courant dans la plupart des pièces

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'une extension avait été utilisée comme prise de courant dans le mur avant de la chambre avant gauche. La situation est dangereuse. Demandez à un électricien de remplacer cette installation et de vérifier l'ensemble du câblage électrique et des prises pour assurer la sécurité.



Extension utilisée comme prise de courant à l'étage à remplacer

CHAUFFAGE

Générateur de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Fournaise à air chaud au mazout

Constatations

Inspection limitée

Le système de chauffage central de marque Lincoln était débranché du réservoir de mazout lors de l'inspection. Il est installé dans le vide sanitaire à même le sol, ce qui n'est pas recommandé en raison de l'humidité du sol et des risques élevés de formation de condensation et de moisissures sans compter la corrosion de l'appareil et des conduits d'air. Si un système de chauffage central à l'air pulsé est conservé, il faudra déplacer l'appareil dans l'espace habité de la maison.



La fournaise au mazout à même le sol dans le vide sanitaire

Contrôle de température

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Thermostat régulier

Constatations

Information

Afin d'améliorer le confort des occupants, nous recommandons le remplacement du thermostat. Un thermostat électronique a un rendement supérieur et peut réduire de façon significative les frais associés au chauffage.



Le thermostat central dans le séjour

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 remarqué qu'une bonne partie des conduits d'air circulaient à même le sol du vide sanitaire, ce qui est à haut risque de contamination (formation de condensation, de moisissures, corrosion des conduits, etc.). Comme pour l'appareil, déplacez les conduits dans la maison, hors du vide sanitaire pour assurer la salubrité de l'installation.



Exemple de conduit d'air à même le sol du vide sanitaire, un endroit où la salubrité est questionnable

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas d'unités de chauffage dans toutes les pièces de l'étage. Des grilles de plancher pour que l'air du rez-de-chaussée puisse migrer vers l'étage se trouvent près de murs intérieurs et sont présentes dans les chambres de l'étage ce qui limite le chauffage des pièces de l'étage, surtout près des fenêtres. Lors de la mise à niveau nécessaire du système de chauffage, ajoutez des unités de chauffage dans toutes les pièces où elles sont manquantes.



Exemple de grille au sol d'une chambre de l'étage, le long d'un mur intérieur

Réservoir d'entreposage du combustible

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Réservoir extérieur en acier

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'un réservoir de mazout extérieur avait été abandonné le long du mur latéral droit de la maison. La conduite de mazout est débranchée du brûleur de la fournaise dans le vide sanitaire. Le réservoir a été fabriqué en 1998 et a commencé à rouiller. Prévoyez remplacer le réservoir si vous conservez un système de chauffage au mazout.



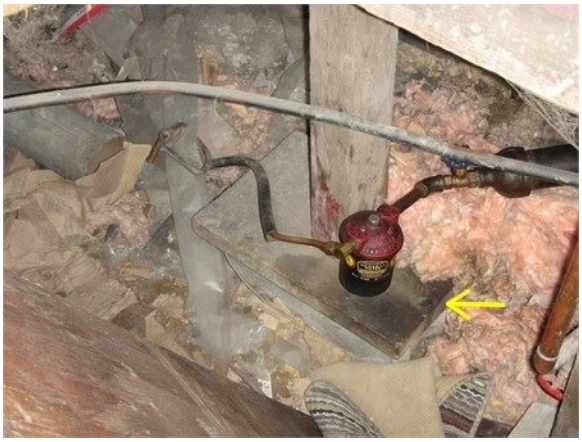
Le réservoir de mazout le long du mur latéral droit



Le dessous du réservoir rouillé

Expertise recommandée

Lors de l'inspection du vide sanitaire, nous avons remarqué la présence d'une tache foncée qui pourrait être liée à une fuite de mazout. Nous recommandons de procéder à un test environnemental pour s'assurer que le sol n'est pas contaminé.



Tache sous le filtre de mazout dans le vide sanitaire

CHAUFFAGE D'APPOINT

Méthodes d'inspection

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

Appareil de production de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Poêle homologué

Constatations

Danger potentiel

Un foyer dans le séjour a été abandonné. La cheminée a été démolie. Cependant, nous avons remarqué qu'un poêle à bois avait été utilisé sur le coin arrière gauche de la salle à manger. Le poêle a été installé sans cheminée mais avec un évacuateur mural pour foyer au gaz. L'installation est très dangereuse. Le mur extérieur autour de l'évacuateur a, de manière évidente, causé une surchauffe du mur. Cette installation doit être condamnée ou mise aux normes.



Le foyer abandonné dans le séjour



Le poêle à bois dans la salle à manger



L'évacuateur mural inapproprié sur le mur arrière

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Revêtements de plancher

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Lattes de bois, tuiles diverses et carreaux de céramique

Limitations

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

Constatations



Danger potentiel

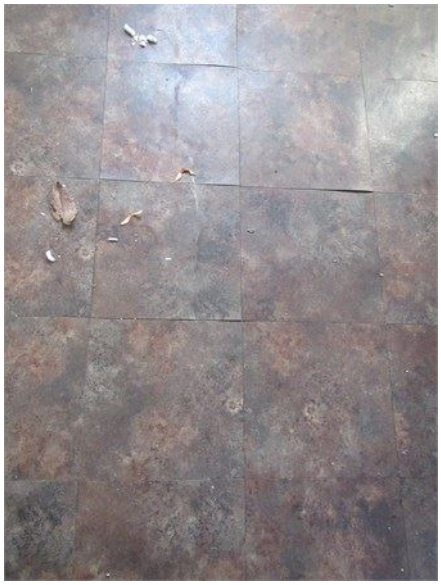
Lors de l'inspection, nous avons remarqué que plusieurs revêtements de planchers étaient constitués de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. Prévoyez l'enlèvement des surfaces de plancher en tuiles en suivant le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher. Notez que vous pouvez aussi faire tester chaque type de tuile pour vérifie ce qu'il en est.



Tuiles endommagées dans la salle d'eau du rez-de-chaussée



Tuiles dans l'extension gauche



Tuiles dans la cuisine



Tuiles sur le palier de l'étage

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Lattes de bois, plâtre sur lattes (probablement) et tuiles de plafond

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 récidive, 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

Danger potentiel

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures de plafonds étaient couvertes de tuiles acoustiques. Les tuiles acoustiques peuvent contenir de l'amiante. L'amiante présente dans les matériaux intérieurs est néfaste 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 selon le protocole d'enlèvement de l'amiante. Prévoyez le coût de ces travaux.



Tuiles de plafond au rez-de-chaussée à expertiser

Danger potentiel

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau dans une réparation au coin arrière gauche du rez-de-chaussée derrière le poêle à bois. Les infiltrations d'eau causent la pourriture du bois de structure et favorisent la formation de moisissures dommageables pour la santé. Suivez les recommandations faites dans la section "Extérieur" de ce rapport pour assurer l'étanchéité des murs extérieurs. Remplacez et nettoyez les matériaux souillés pour assurer la salubrité et l'intégrité des murs.



Traces d'infiltration d'eau dans une réparation au coin arrière gauche du rez-de-chaussée



Traces d'infiltration d'eau sur le mur latéral gauche près du coin arrière gauche du rez-de-chaussée

Danger potentiel

Nous avons remarqué un dégât des eaux au plafond de la cuisine. Il n'y a aucun appareil de plomberie dans la chambre au-dessus de la cuisine. Il est possible que des déjections d'animaux soient en cause. Prévoyez remplacer et nettoyer les matériaux souillés pour assurer la salubrité des lieux et refaire le fini intérieur.



Dégât des eaux au plafond de la cuisine

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le revêtement du plafond de la chambre avant gauche était affaissé au-dessus de la fenêtre latérale gauche. Corrigez la déficience pour assurer l'intégrité du plafond.



Plafond affaissé au-dessus de la fenêtre latérale gauche

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau en divers endroits dont sur les coins extérieurs du bâtiment, dans le placard de l'étage ainsi que derrière la salle de bains de l'étage. Maîtrisez toute infiltration d'eau et remplacez et nettoyez les matériaux souillés.



Traces d'infiltration d'eau au bas du mur à l'entrée de la chambre avant gauche de l'étage, derrière la baignoire



Traces d'infiltration d'eau au coin avant gauche de la chambre gauche de l'étage



Traces d'infiltration d'eau venant de l'entretoit dans le placard de l'étage



Autre traces d'infiltration d'eau dans le placard de l'étage

Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence de fissures sur certains finis intérieurs. Suivez les recommandations faites dans la section "Structure" de ce rapport ainsi que sur celles du rapport de l'ingénieur en structure qui a été mandaté par le propriétaire de la maison.



Fissure dans le coin avant droit de l'étage, sous la toiture



Fissures dans le coin avant gauche de l'étage, sous la toiture avec infiltrations d'eau



Fissure dans le coin arrière droit de l'étage, sous la toiture

Escalier et garde-corps

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escalier 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.

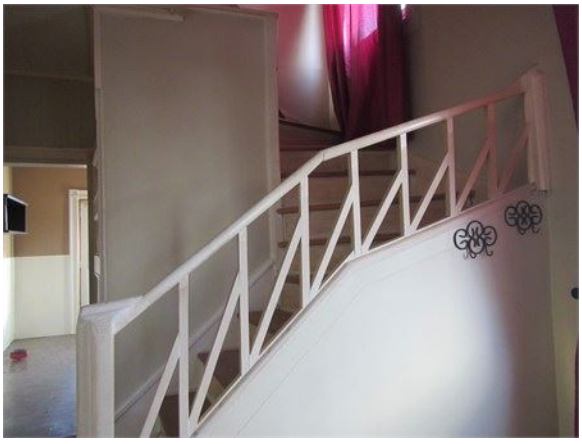
Constatations

Danger potentiel

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

Danger potentiel

Nous avons remarqué que le garde-corps du côté ouvert de l'escalier de l'étage n'était pas conforme. Le garde-corps doit posséder une hauteur de 36 po de hauteur (du côté de l'escalier) et posséder des barrotins qui ne peuvent pas laisser passer un objet sphérique de 4 po. Corrigez la situation pour assurer la sécurité dans l'escalier.



Main courante incomplète et garde-corps non conforme dans l'escalier de l'étage

Armoires et comptoirs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires de bois plein et formica et comptoirs prémoulés

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau importantes sur la sous-face du comptoir de la cuisine autour de l'évier. Prévoyez le remplacement du comptoir de la cuisine.



Le comptoir déformé de la cuisine près de l'évier



Les traces d'infiltration d'eau importantes sous le comptoir près de l'évier

Avertissement

Les armoires de la cuisine sont âgées et défraichies mais elles sont en bon état.



Les armoires dans la cuisine

Portes intérieures

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

Méthodes d'inspection

Nous procédons à une vérification des portes par un échantillonnage représentatif. Nous ne portons pas attention aux considérations esthétiques ni aux imperfections. Chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.

Constatations

Défaut à corriger

La porte du placard de la chambre avant droite est manquante. Prévoyez l'installation d'une porte.



Porte de placard manquante

Autre

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de matériaux dont plusieurs pièces de bois abandonnées dans le vide sanitaire. Le bois en contact avec l'humidité du sol pourri et favorise la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants. Nettoyez le vide sanitaire des matériaux abandonnés pour une meilleure qualité de l'air.



Vide sanitaire à nettoyer



Vide sanitaire à nettoyer

Danger potentiel

Nous avons remarqué des déjections d'animaux en divers endroits de l'étage. La situation cause un problème de salubrité. Prévoyez nettoyer et remplacer les matériaux souillés pour assurer la salubrité et l'habitabilité de la maison.



Déjections sur le plancher de la salle de bains : nettoyez les lieux



Déjections sur le plancher de la chambre arrière droite de l'étage : Nettoyez et remplacez les matériaux du plancher



Il est probable que des déjections aient causé les infiltrations observées sur le plafond de la cuisine



Déjections dans le placard de la chambre arrière droite de l'étage

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A Isolation inconnue

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans l'entre-toit à cause de l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en cet endroit.

Ventilation de la toiture

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Grilles de pignons

Énoncés généraux

La ventilation de l'entre-toit 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'entre-toit augmente aussi la longévité du revêtement de la toiture car la surchauffe fait vieillir prématurément le revêtement.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué, qu'en raison des pentes du toit avec de noues sur les quatre coins du bâtiment, qu'il était impossible de ventiler adéquatement l'entretoit. Des grilles de pignons ont été observées, ce qui ne nous apparaît pas suffisant. L'idéal serait, après s'être assuré de la solidité de la structure du toit, de bloquer la ventilation pour isoler la toiture à même la structure du toit et en continuité de l'isolation des murs extérieurs. L'isolation actuelle minimale requise est de R41, R étant la résistance thermique de l'isolant.



Bloquez les petites grilles des pignons pour éliminer la ventilation de l'entretoit et iisoler l'entretoit à même la structure du toit

Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Soupiraux probables

Énoncés généraux

En saison chaude, particulièrement pendant les périodes de canicule, il est préférable de réduire la ventilation des sous-sols et des vides sanitaires. L'air chaud et humide introduit dans le bâtiment risque de se condenser sur les surfaces froides et provoquer la formation de moisissures.

Constatations

Avertissement

La partie principale du bâtiment repose sur un vide sanitaire. Lors de notre visite, nous avons pu noter la présence de moisissures, ce qui est un indice de la présence d'humidité. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent. Il est recommandé qu'un vide sanitaire soit bien ventilé par des soupiraux ou par une ventilation mécanique.

Ce que le code du bâtiment dit à l'article 9.18.3.1 pour les vides sanitaires non chauffés c'est que : "2) Si un vide sanitaire non chauffé est ventilé naturellement, la ventilation à l'air libre dit s'effectuer par un orifice d'au moins 0,1 m² de section libre pour 50 m² de surface de plancher. 3) Les orifices de ventilation doivent être : a) également répartis sur les faces opposées du bâtiment ; et b) conçus de manière à empêcher l'entrée de la neige, de la pluie et des insectes.

Compte tenu de ce qui vient d'être mentionné et vu que de toutes petites trappes nous amènent à penser qu'il est possible que le vide sanitaire soit ventilé en été par ces petites trappes insuffisantes, nous vous suggérons de ventiler mécaniquement avec un appareil récupérateur de chaleur (VRC).

Notez qu'une solution moins coûteuse consiste à installer un ventilateur de type ventilateur de salle de bains avec sortie extérieure. L'air du logement du rez-de-chaussée sera poussée vers le vide sanitaire ce qui créera une ventilation. Cependant, il est possible que cette solution soit coûteuse à long terme en raison de la consommation d'énergie.

Pour le confort des occupants et une économie de chauffage en hiver, il est recommandé de chauffer l'endroit avec un aérotherme muni d'un thermostat.



Trappe servant possiblement à ventiler le vide sanitaire

Isolation des fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Absence réelle d'isolation

Constatations

Défaut à corriger

Notre inspection des murs extérieurs du vide sanitaire a été limitée à l'avant gauche du vide sanitaire. Nous avons pu constater qu'il n'y avait pas de réelle isolation. Lors de travaux d'une mise à niveau sur le plan de la structure des murs et des murs de fondation, prévoyez isoler les murs. L'isolation exigée aujourd'hui possède une résistance thermique de R 17 minimum. Prévoyez isoler les fondations.

Ventilateurs de plafond

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu tester le ventilateur de la salle de bains puisque l'électricité était coupée.



Le ventilateur sur le plafond de la salle de bains de l'étage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le registre d'évacuation d'air du ventilateur de la salle de bains, sur le mur latéral gauche, était brisé. Remplacez le registre d'évacuation extérieur pour éviter les pertes de chaleur et pour assurer l'étanchéité du mur en cet endroit.



Le boîtier du registre d'évacuation d'air et cassé et le clapet est en position ouverte en tout temps : remplacez le registre

Hotte de cuisinière

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte sans sortie d'air extérieur

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté que la hotte de cuisinière rejette son air dans la cuisine. La hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

Sortie de sécheuse

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'évacuation d'air de la sécheuse avait été installée dans la fenêtre du rangement sous l'escalier de l'étage. Lors du remplacement de la fenêtre, relocalisez l'évacuation sur le mur à proximité.



Evacuation par la fenêtre, ce qui doit être corrigé

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

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



Le cabanon n'a pas été inspecté

CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

1/ Procéder à un test d'amiante sur les tuiles de plafonds et de planchers.

2/ Procéder à un test de qualité de l'air dans la maison et dans le vide sanitaire et procéder à un échantillonage de ce qui semblent être des moisissures sur la structure dans le vide sanitaire.

3/ Procéder à un test environnemental dans le vide sanitaire sous le filtre de la conduite de mazout pour vous assurer que le sol n'est pas contaminé.

4/ Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de décontamination en raison des déjections d'animaux et de l'insalubrité générale. Travaux d'étanchéité des murs extérieurs y compris la pose de solins adéquats au-dessus des ouvertures et au-dessus des petites toitures. Travaux de structure et fondation selon les recommandations de l'ingénieur en structure. Isoler les murs extérieurs dans le vide sanitaire. Ventiler le vide sanitaire. Remplacement du comptoir de la cuisine. Installation d'une hotte de cuisinière avec sortie extérieure. Réfection du perron avant et installation d'un perron devant la porte arrière. Réfection complète de l'extension gauche. Remplacement de nombreuses fenêtres dont les fenêtres et la porte de l'extension gauche. Mise à niveau ou démantèlement du poêle à bois, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques, assurez-vous 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 poêle à bois (s'il est conservé). Corrigez les anomalies concernant la main courante et le garde-corps de l'escalier. Passez en revue l'électricité une fois le courant revenu, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtrisez la présence de moisissures et de vermine. Décontaminez le bâtiment.

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 : Assurez-vous que la couverture est en bon état une fois la neige fondue. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau du revêtement extérieur en aluminium. Posez des solins d'étanchéité là où ils sont manquants ou mal posés. Posez 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 une fois la neige fondue. Remplacez le chauffe-eau, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

12, Ave. Coolbreeze

Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite 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