RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
117, Ave. King
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2108-2024-08-13

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 : 13 août 2024
Imprimé le : 28 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....12
TOITURE....18
PLOMBERIE....21
ÉLECTRICITÉ....25
CHAUFFAGE D'APPOINT....29
INTÉRIEUR....30
ISOLATION ET VENTILATION....37
DÉPENDANCES....40
CONCLUSION....41
CERTIFICAT....42

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.
DATE ET HEURE :	13 août 2024, 12:00 DURÉE : 0:45
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, 24°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	117, Ave. King, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison unifamiliale d'un étage et demi. Les murs extérieurs sont recouverts d'un bardage de bois peint; La toiture en pente est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un vide sanitaire se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

Lors de notre visite, le bâtiment était vacant ou inoccupé depuis un certain temps. Certaines composantes non visibles peuvent avoir subi des dommages difficilement détectables par l'inspectrice. Dans les jours qui précèdent la transaction notariée, nous vous recommandons de mettre en marche et de vérifier avec soin tous les systèmes (chauffage, climatisation, pompes, etc.), la plomberie et les appareils reliés à la plomberie. Ces composantes sont reconnues pour faire fréquemment défaut dans un bâtiment vacant. Assurez-vous également qu'aucun acte de vandalisme n'a été commis sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui où vous en prendrez possession.

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

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

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

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

Fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de fondations

Constatations

Expertise recommandée

En raison des indices observés à l'extérieur, il est probable, comme pour beaucoup de bâtiments résidentiels à Pointe-Claire, qu'il n'y ait pas de murs de fondation en béton ou en blocs de béton. Ce type de bâtiment repose habituellement sur des poutres en bois supportées par des piliers de béton. En raison des nombreux affaissements observés, nous vous recommandons de procéder à une expertise structurale pour déterminer des mesures à prendre pour stabiliser le bâtiment.

Nous sommes d'avis que des travaux importants sont nécessaires. Il est d'usage d'ouvrir le plancher du rez-de-chaussée pour pouvoir corriger la structure.

Absence probable de murs de fondation lors qu'un revêtement est observé sous les murs extérieurs

Planchers

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Structure non visible probablement en 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.

Constatations

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que les planchers étaient très affaissés. Comme le vide sanitaire n'était pas facilement accessible, nous vous recommandons de faire appel à un ingénieur en structure pour déterminer si la structure des planchers peuvent être renforcés ou s'ils doivent être remplacés.

Le plancher du séjour penche vers l'avant

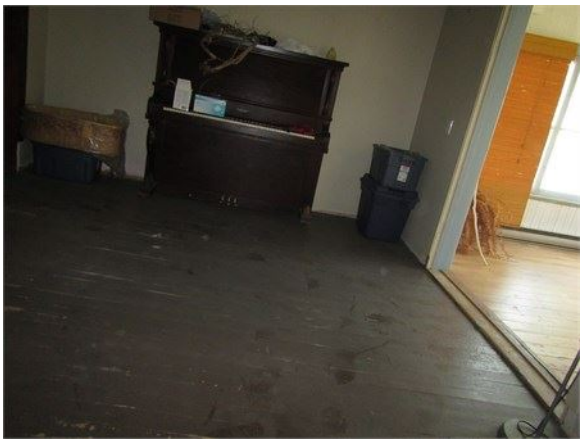
Le plancher du couloir penche vers la droite

Le plancher de la chambre avant de l'étage penche vers la droite

Le plancher du couloir de l'étage penche vers l'avant droit

Le plancher de la chambre avant de l'étage penche vers l'avant, comme au rez-de-chaussée

Le plancher de la salle de bains de l'étage penche vers l'avant droit



La salle de piano au rez-de-chaussée penche vers l'arrière

La structure exposée du plancher de l'étage est faible

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

Durant l'expertise extérieure nous avons remarqué que des murs n'étaient pas parfaitement verticaux et des affaissements ont été observés. Faire voir les murs par l'ingénieur en structure pour une analyse complète.

Mur droit courbé

Mur droit courbé

Mur gauche courbé

Mur gauche affaissé vers l'avant dans la section arrière

Mur arrière affaissé vers la droite du côté gauche

Poutres et colonnes

○ V ○ P/V ○ N/V ◉ N/A Non visibles

Limitations

Les poutres et les colonnes porteuses ne sont pas visibles en raison des matériaux de finition qui les recouvrent et de la difficulté à accéder au vide sanitaire. Il va de soi que l'inspectrice n'est pas tenue de défaire les matériaux de finition pour les inspecter.

Constatations

Expertise recommandée

En raison des dénivellations importantes des planchers, faire examiner la structure y compris les poutres et poteaux dans le vide sanitaire par l'ingénieur en structure.

Structures de toit

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

Constatations

Expertise recommandée

Nous n'avons pas eu accès à l'entretoit. Cependant, nous avons remarqué, de l'extérieur du bâtiment, que la structure était apparente. Cette structure est très faible et des sections apparentes sont pourries. Faire voir la structure du toit par l'ingénieur en structure pour déterminer s'il est pertinent de réparer la structure ou s'il est préférable de la refaire.

Structure apparente faible et partiellement pourrie

Structure apparente faible et partiellement pourrie / Refermer également les ouvertures

Autre

Constatations

Défaut à corriger

Le porche avant a été ajouté à la maison. L'installation a probablement été réalisée par des amateurs. Des affaissements importants sont facilement observables. Il en est de même pour l'escalier d'accès. Prévoir une reconstruction si la maison est conservée.

Affaissement important du porche avant

L'affaissement est aussi visible vers l'avant

Les marches de l'escalier d'accès sont aussi affaissées

EXTÉRIEUR

Revêtements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bardage de bois peint

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 de bois des murs extérieurs avait besoin d'être repeint. Préparez les surfaces avant de repeindre.

Exemple de revêtement de bois à repeindre, ici le mur latéral gauche

Solins et scellements

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de bois. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire situé derrière le revêtement extérieur au-dessus des ouvertures, former une pente d'au moins 6% vers l'extérieur au-dessus des ouvertures, se terminer à chaque extrémité par un arrêt d'extrémité, recouvrir d'au moins 10

mm verticalement l'élément de construction au-dessous et aboutir à un larmier formant un ressaut d'au moins 5 mm par rapport aux ouvertures sous les solins. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, etc.

Absence de solins au-ddessus des fenêtres, ici l'avant

Absence de solins au-dessus des autres fenêtres

Portes extérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Porte de bois

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

La porte d'entrée avant frotte contre le sol dans l'ouverture. Un problème de structure est probablement en cause. Faire voir la situation par l'ingénieur en structure en même temps que l'ensemble de la structure du bâtiment d'un point de vue général.

La porte d'entrée avant frotte contre le sol

Fenêtres et verrières

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

Les fenêtres sont anciennes pour la plupart et ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir une réfection des fenêtres à court terme pour assurer l'étanchéité des murs sous les fenêtres et le confort des occupants.

Exemple de vieille fenêtre

Autre exemple de vieilles fenêtres

Défaut à corriger

La porte-fenêtre sur le mur arrière est affaissée. En même temps que l'ensemble de la structure du bâtiment, vérifier la structure du mur arrière sous la porte-fenêtre. Prévoir son remplacement. Faire appel à un installateur compétent pour une pose adéquate.

Porte-fenêtre qui ne ferme plus de manière étanche en raison d'un affaissement important

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.

Appui de fenêtre qui nécessite une protection comme un limitateur d'ouverture ou un garde-corps

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Terrasse en bois

Énoncés généraux

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

d'escalader la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations

Défaut à corriger

La terrasse arrière possède une pente négative vers la maison, ce qui n'est pas souhaitable pour éviter les infiltrations d'eau dommageables à la structure du mur arrière. Prévoir une réfection complète de la terrasse. Nous vous suggérons de ne pas fixer la structure de la terrasse au mur arrière mais de la construire à distance du mur.

Pente négative de la terrasse arrière vers le mur arrière / Noter les plantes qui poussent le long du mur en raison de la présence d'eau

Avant-toits, fascias et sous-faces

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fascia en bois

Constatations

Défaut à corriger

La peinture s'écaille sur le fascia en bois. Préparer les surfaces, gratter la peinture avant de repeindre.

Fascial à repeindre

Aménagements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Terrain nominalement plat

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

TOITURE

Limitations

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

Revêtements de toit incliné

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Tôle pincée

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

La couverture en tôle pincée est très rouillée par endroits. Des traces d'infiltration d'eau ont été observées à l'intérieur du bâtiment par endroits. Prévoir la réfection de la couverture à court terme pour assurer l'étanchéité.

Tôle pincée sur le toit, ici la pente arrière

La couverture en rapproché

Gouttières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de gouttière

Méthodes d'inspection

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

les exutoires des descentes pluviales déversent leurs eaux à plus de six pieds des murs de fondation.

Constatations

Défaut à corriger

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

Solins et parapets

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Solins en acier émaillé

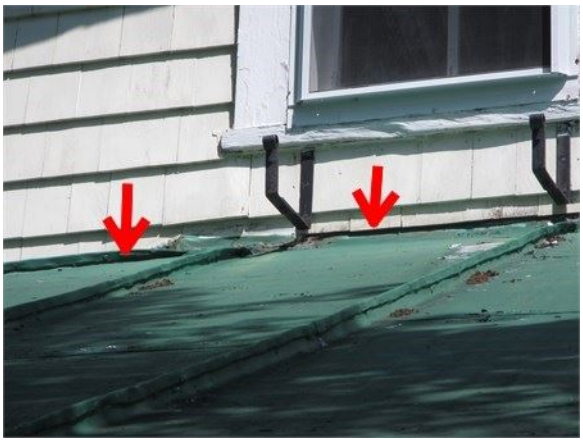
Méthodes d'inspection

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 solins avaient été mal posés. Les solins servent à réaliser l'étanchéité entre divers matériaux. La partie verticale au haut des solins a été posée en surface du revêtement extérieur situé plus haut alors qu'elle devrait se trouver sous le revêtement intermédiaire derrière le revêtement extérieur pour assurer l'étanchéité. Pour le solin d'évent, vérifier la situation et remplacer le solin d'évent lors du remplacement de la couverture.



Solin à l'avant simplement derrière le revêtement de bois extérieur

Solin en surface du revêtement mural à l'avant gauche

Solin métallique en surface du revêtement mural à l'avant, ce qui est fautif

Solin d'évent de plomberie sur la pente arrière à remplacer

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 Inconnue

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

Inspection limitée

Nous avons été dans l'impossibilité de locaiser la valve principale d'entrée d'eau. Dégagez l'accès pour faciliter la fermeture de l'eau en situation d'urgence.

Appareils et robinets

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

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

Défaut à corriger

La baignoire est rouillée. L'émail permet de protéger la baignoire contre la rouille et le percement. Là où elle est rouillée, il n'y a plus d'émail. Avec le temps la baignoire peut percer en cet endroit. Changer la baignoire serait un choix judicieux.

Baignoire rouillée près du drain

Conduits de distribution

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre

Constatations

Défaut à corriger

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

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

Conduits d'évacuation et de ventilation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Conduits d'évacuation non visibles (finition intérieure)

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

Avertissement

Nous avons noté la présence d'un évent automatique sur une partie du système d'évacuation des eaux usées (conduite d'évacuatin de la machine à laver). Ce type d'installation peut convenir pour pallier la présence d'un évent conventionnel lorsque l'on rénove un bâtiment existant sans ouvrir des murs ou des planchers. Cependant, vous devez vous assurer du bon fonctionnement du clapet de façon régulière (à remplacer au besoin). Afin d'éviter les fuites, un évent automatique doit être positionné plus haut que l'appareil qu'il dessert (au moins 100 mm au-dessus du bras de siphon). Corriger la situation pour éviter les débordements.

Event automatique trop ba à corriger

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le siphon sous le lavabo de la salle de bains avait commencé à percer. Remplacez le siphon pour éviter les fuites dommageables.

Le siphon commence à percer

Avertissement

Nous avons remarqué que des siphons en "S" étaient installés sous certains appareils de plomberie. Ce type de siphon est maintenant interdit. Pensez à faire installer des siphons en "P" lors des prochaines rénovations (un bras de siphon doit avoir une longueur minimale égale à deux fois le diamètre du tuyau de vidange).

Système de production d'eau chaude

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Chauffe-eau électrique de ** gallons | litres fabriqué en ****

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

Avertissement

Le chauffe-eau est de marque Giant. Il a été fabriqué en 2005. Prévoir son remplacement dans l'année qui vient.

ÉLECTRICITÉ

Limitations

INSPECTION LIMITÉE lors de notre visite, il n'y avait pas d'électricité, 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 avant droit

Énoncés généraux

Le propriétaire est responsable de l'émondage des arbres autour des câbles aériens de l'entrée électrique, jusqu'au point de branchement de service. Faire exécuter ce travail par des émondeurs professionnels.

Constatations

Défaut à corriger

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

Les câbles pannsent dans les arbres à l'avant droit

Interrupteur principal

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A Inconnu

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

Réparation urgente

Nous avons noté que l'interrupteur principal était inaccessible. L'interrupteur principal de l'alimentation électrique doit être accessible en tout temps afin de pouvoir couper le courant en cas d'urgence. Faire corriger immédiatement la situation.

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Inspection limitée

Notre inspection du panneau de distribution électrique a été limitée par la présence d'obstacle devant le panneau de distribution électrique.

Inspection limitée du panneau de distribution électrique en raison du manque de dégagement

Câbles des circuits de dérivation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Inconnus

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

Danger potentiel

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

Câblage abandonné

Interrupteurs et prises de courant

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Installation d'origine et plus récente

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bains. Les normes d'aujourd'hui indiquent qu'une prise de courant doit se trouver à moins de 1 mètre du lavabo. Au besoin, faites installer une prise de courant avec DDFT intégré pour vous protéger contre les électrocutions.

Absence de prise près du lavabo

Unités de chauffage

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Plinthes électriques

Limitations

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspectrice lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajoutant des unités de chauffage ou en modifiant celles déjà en place.

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué que le chauffage avait été coupé en raison de la coupure du système électrique. Chauffer des pièces à moins de 16°C peut causer la formation de condensation et de moisissures dans les murs extérieurs du bâtiment. Les moisissures sont dommageables pour la santé. La situation pourrait avoir causé un problème de salubrité. Nous vous recommandons de faire ouvrir quelques murs extérieurs pour vérifier l'état des murs. Vous aurez ainsi l'heure juste sur votre investissement.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer au bois

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Expertise recommandée

Faites vérifier l'appareil et l'ensemble de ses composantes y compris les distances limitatives, la protection ignifuge, le tuyau de fumée, etc. par un spécialiste pour en assurer la conformité pour vos assurances et pour votre sécurité avant de vous en servir.

Le foyer dans le séjour

La cheminée est équipée d'un chemisage. Une mise à niveau a déjà été effectuée.

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 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

La plupart des revêtements de sol sont en très mauvais état. Prévoir une réfection complète des revêtements de sol.

Lattes peintes et soulevées dans le couloir du rez-de-chaussée

Tuiles très soulevées à remplacer dans la salle de bains

Parquetterie très endommagée dans la cuisine à remplacer

Plancher flottant déformé dans la pièce arrière gauche du rez-de-chaussée

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Finition de plâtre sur lattes de bois (d'origine) probablement

Énoncés généraux

Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissures, de dégât d'eau, de gauchissement ou la présence de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissures et, dans le cas de 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

Avertissement

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs aient causé la formation de moisissures sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection. Au besoin, procédez à un test de qualité de l'air et suivez les recommandations de l'expert.

Avertissement

Notez que le composé à joint de gypses anciens ou de gyplap peut contenir de l'amiante. Dans une moindre mesure, il est aussi possible que du gypse contienne de l'amiante. Si vous comptez procéder à des travaux de modification intérieure dans le bâtiment, procédez à un test d'amiante par prudence.

Danger potentiel

Nous avons noté la présence de ce qui semblent être des moisissures sur des finis intérieurs. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Il est probable qu'un manque de chauffage ait causé cette situation. Il est aussi possible qu'un manque d'isolation et d'étanchéité à l'air soit en cause.

Prévoir le nettoyage ou le remplacement des matériaux affectés pour assurer la salubrité dans la maison.

Moisissures probables dans le placard de l'entrée

Moisissures probables dans le placard arrière centre

Moisissures probables au bas du mur arrière

Moisissures probables sous l'évier de la cuisine

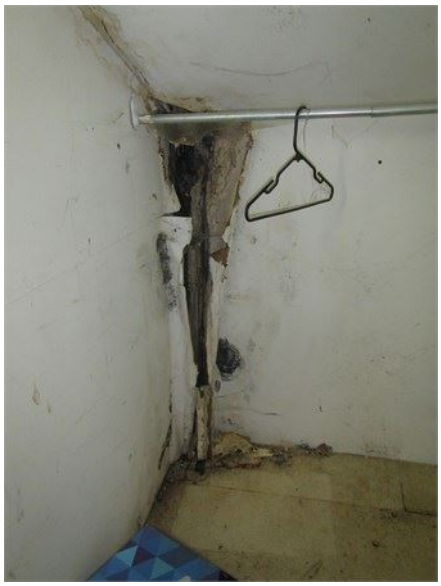
Défaut à corriger

Des matériaux sont dégradés alors que d'autres ont subi des infiltrations d'eau. Prévoir le remplacement des matériaux concernés tout en vérifiant l'étanchéité extérieure et de la toiture pour maîtriser la situation.

Dommages au plafond de la pièce arrière gauche du rez-de-chaussée

Matériau très dégradé près d'une fenêtre sur le mur arrière

Dommages au mur du couloir recouvert de papier peint



Dommages et possibilité de moisissures dans le coin du placard de la chambre avant de l'étage

Dommages autour de l'évent de plomberie dans la salle de bains de l'étage : Vérifier le solin d'étanchéité autour de l'évent sur le toit

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence d'une fissure sur le plafond de la chambre avant centre de l'étage. Réparer la fissure avant de tirer les joints et repeindre. Surveiller ensuite la situation par prudence. Si la fissure réapparait, faire appel à ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.

Fissure sur le plafond de la chambre avant de l'étage

Avertissement

Notre visite de la salle de bains du rez-de-chaussée nous a révélé la présence d'un plafond suspendu. Les murs, plafonds et planchers d'une salle de bain se doivent d'être parfaitement étanches à l'eau et à la vapeur d'eau. Le ventilateur d'extraction sert alors à évacuer l'air humide à l'extérieur. Un plafond suspendu est constitué de plusieurs pièces préfabriquées dont les joints laissent libre le passage de l'humidité dans l'espace entre le plafond et le plancher du niveau supérieur. Cet état de fait peut occasionner la formation de moisissures et à la limite la pourriture des éléments de structure du plancher du niveau supérieur. Nous vous recommandons de penser à remplacer ce plafond par un revêtement parfaitement étanche au passage de la vapeur d'eau. Un plafond de placoplâtre recouvert d'une peinture à l'épreuve de l'eau peut très bien faire l'affaire.

Plafond suspendu dans la salle de bains du rez-de-chaussée

Escalier et garde-corps

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escalier de bois peint

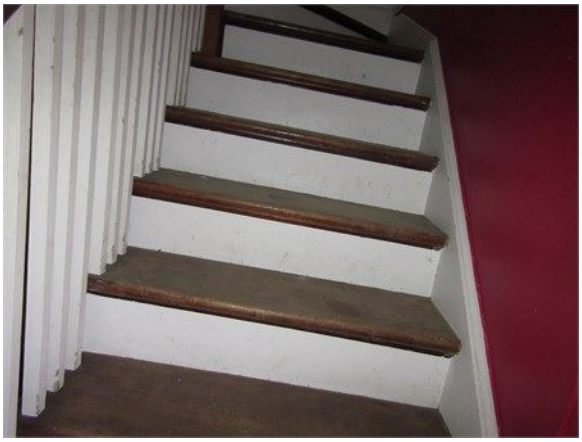
Constatations

Danger potentiel

Nous avons noté des manquements dans les mains courantes de l'escalier. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants. La main courante se fixe au mur au moyen de consoles avec au moins deux vis pénétrant au minimum de 1 1/4po. 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. Ajouter des mains courantes en continu pour couvrir l'ensemble des marches de l'escalier.

Réparation urgente

L'escalier de l'étage s'affaisse. Faire voir la structure de l'escalier par l'ingénieur en structure pour déterminer des mesures pour le stabiliser.



L'escalier de l'étage penche vers la droite

Armoires et comptoirs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires en mélamine et bois

Constatations

Information

Rien à signaler au jour de l'inspection.

Portes intérieures

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

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

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A Isolant inconnu

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans l'entretoit 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 Un aérateur plat

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Un aérateur pour toit plat est présent sur la toiture. Les aérateurs plats sont souvent bloqués par la neige en hiver. Surveiller la situation. Si des glaçons se forment sur les débords de toit, il faudra améliorer la ventilation de l'entretoit. Faire alors appel à un spécialiste en ventilation.

Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A

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

Le bâtiment repose sur un vide sanitaire. Lors de notre visite, nous n'avons pas pu accéder au vide sanitaire.

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, nous vous suggérons de ventiler mécaniquement avec un appareil récupérateur de chaleur.

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.

Ventilateurs de plafond

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Absence d'installations

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

Il n'y a pas de ventilateurs dans les salles de bains. Nous vous suggérons la pose de ventilateurs d'extraction dans les salles de bains.

Hotte de cuisinière

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte intérieure

Énoncés généraux

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

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu tester la hotte. Nous pensons qu'elle rejette son air à l'intérieur de la maison. Installer une hotte avec sortie extérieure pour améliorer la qualité de l'air intérieur.

Sortie de sécheuse

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Inspection limitée

Nous avons omis de vérifier la présence d'une sortie extérieure. Assurez-vous que l'air vicié de la sécheuse est rejeté à l'extérieur par un conduit étanche.

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

Le cabanon situé sur la propriété n'a pas été inspecté et ne fait pas partie de notre mandat. Il semble en meilleur état que la maison.

Le cabanon à l'arrière gauche de la propriété

CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

1. Procéder à une expertise structurale en raison des nombreux indices de faiblesse structurale ;

2. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de structure. Travaux de réfection du porche avant. Remplacement des fenêtres et de la porte-fenêtre. Pose de solins d'étanchéité au-dessus des ouvertures dans les murs extérieurs. Remplacement du chauffe-eau. Remplacement de la toiture. Réfection de la terrasse arrière. Remplacement de travaux de finition intérieure, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faire expertiser le système électrique puisque nous n'avons pas pu vérifier l'électricité. 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 foyer. Faire vérifier le foyer au bois. Corrigez les anomalies concernant l'escalier intérieur et ajouter une main courante dans l'escalier.

Sur le plan de la santé : Maîtriser la formation de moisissures sur les finis intérieurs.

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 : Remplacer la couverture. Corriger la pose des solins entre les murs extérieurs et la couverture. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau des murs extérieurs. Poser des solins au-dessus des ouvertures dans les murs extérieurs. Remplacer 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. Prévoir le remplacement du chauffe-eau, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

117, Ave. King

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