RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
95, Ave. Queen
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2119-2024-11-11

CLIENT

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

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 11 novembre 2024
Imprimé le : 18 décembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....14
TOITURE....24
PLOMBERIE....27
ÉLECTRICITÉ....32
CHAUFFAGE....36
CHAUFFAGE D'APPOINT....39
INTÉRIEUR....40
ISOLATION ET VENTILATION....50
DÉPENDANCES....55
CONCLUSION....56
CERTIFICAT....57

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.
DATE ET HEURE :	11 novembre 2024, 13:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ciel variable, 14°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	95, Ave. Queen, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Cottage
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une habitation de deux étages de style "cottage" avec garage annexé du côté droit. Les murs extérieurs sont recouverts de stuc probablement sur blocs de béton (non visibles). Le bâtiment a subit plusieurs agrandissements dont le garage. La toiture en pente est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol partiellement fini 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

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

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

Fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Fondations de béton coulé

Limitations

Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas tous visibles de l'intérieur (isolant et finition), notre inspection se limite aux parties visibles. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant et les revêtements de finition.

L'inspection des fondations a été limitée par la présence d'obstacles comme le portique avant, l'extension arrière et le garage. Si le dégagement est insuffisant, l'inspectrice n'est pas tenue d'enlever des éléments de la structure du portique, de l'extension arrière, du garage ou de creuser le sol pour visualiser l'état des murs de fondation.

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.

Énoncés généraux

Les fissures présentes dans les murs de fondations ou dans la dalle de béton du sous-sol sont des portes ouvertes à d'éventuels problèmes d'infiltration d'eau.

Il est toujours plus prudent de procéder à leur réparation dans les meilleurs délais possibles. En effet, lorsque le drain de fondation (si existant) ne suffit plus à intercepter et à évacuer les eaux souterraines présentes à proximité des fondations, l'eau s'accumule dans le sol et exerce une pression sur les fondations et sous la dalle du sous-sol. Selon la quantité d'eau présente et la pression exercée, il peut y avoir infiltration d'eau dans le sous-sol par tous les orifices et les fissures présentes. Cette situation survient particulièrement lors de fortes pluies ou au printemps, à la fonte des neiges, lorsque le sol est saturé d'eau. Notez qu'un béton qui subit des infiltrations se détériore plus rapidement.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation.

Deux premières fissures se situent au-dessus de la fenêtre avant du sous-sol, côté gauche.

Deux autres fissures se situent au-dessus d'une des fenêtres du mur latéral gauche.

Une fissure se situe sous une des fenêtres du mur latéral gauche.

Une fissure se situe sur le mur latéral droit, sous l'escalier du sous-sol.

Vérifier régulièrement l'état des fondations et noter tout agrandissement de fissure. Pour les fissures actuelles, nous vous suggérons, dans un premier temps, de combler la partie apparente extérieure à l'aide d'un mélange de Plâtre de Paris. Comme le Plâtre de Paris est fragile, vous pourrez vérifier aisément si les fissures sont actives ou non. Par la suite, si les fissures s'agrandissent, une expertise par un spécialiste doit être réalisée.

Finalement, nous recommandons de réparer les fissures apparentes par l'extérieur pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol des fissures du béton à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthanne, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).

Les deux fissures au-dessus de la fenêtre avant gauche

Les deux fissures au-dessus d'une fenêtre du mur latéral gauche

La fissure sous une fenêtre du mur latéral gauche

La fissure sur le mur latéral droit, sous l'escalier du sous-sol

Dalles de béton

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Dalle/chape de béton

Limitations

La cause et les conséquences futures d'une fissure ou d'une déformation d'une dalle de béton (dalle sur sol) ne peuvent pas être déterminées par une simple inspection visuelle. Les fissures convergentes, formant trois pointes en étoile, dans une dalle de béton de sous-sol ou de garage sont un indice que la dalle de béton subit des contraintes par le dessous de la dalle. Si de telles manifestations de désordre apparaissent, consulter un expert capable d'identifier la nature du problème et de suggérer les correctifs appropriés.

Méthodes d'inspection

L'inspection de la dalle de béton était limitée en raison des recouvrements de sol. L'inspectrice n'est pas tenue de défaire les surfaces de plancher pour visualiser la dalle de béton.

Constatations

Information

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

Planchers

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Structure de bois

Limitations

Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.

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

L'extension arrière du rez-de-chaussée penche vers l'arrière. Faire voir la structure de cette extension si vous la conservez.

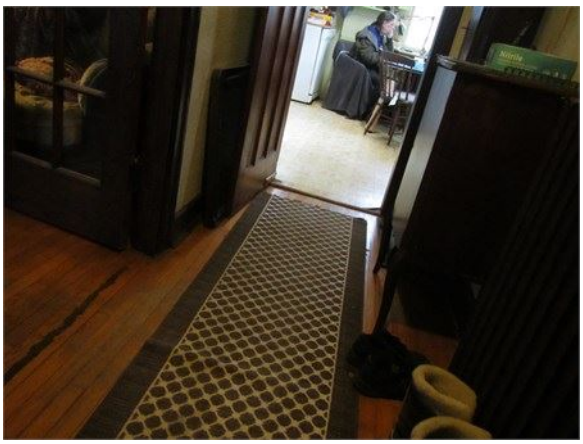
L'extension arrière penche vers l'arrière

L'extension arrière penche vers l'arrière

Avertissement

Nous avons noté que certains planchers ne sont pas au niveau. Cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés et sont le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. Le problème peut être corrigé en soufflant les planchers mais il faut, auparavant, s'assurer que les planchers soient stabilisés et que la structure ait été examinée par un ingénieur.

Noter que certains planchers n'ont pas pu être vérifiés en raison de l'encombrement ou en raison des revêtements de sol (tapis).



Le plancher du Hall d'entrée penche vers la droite

Le plancher du palier au haut de l'escalier de l'étage penche vers la gauche

Le plancher de la chambre arrière gauche penche vers la droite

Murs porteurs

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Murs porteurs probablement en bois et en maçonnerie (non visibles)

Constatations

Danger potentiel

Les murs porteurs du garage sont très affaissés. Il est probable que les travaux aient été réalisés par des amateurs. Prévoir une réfection complète des murs extérieurs du garage.

Le garage est très affaissé et les murs extérieurs doivent être refaits

Fissure importante au coin avant droit

Affaissements et fissures importants sur le mur latéral droit du garage

Défaut à corriger

L'extension du portique d'entrée avant est affaissée. Prévoir une réfection des murs extérieurs de cette extension si elle est conservée.

L'extension avant subit des affaissements

L'extension avant en rapproché

Poutres et colonnes

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Bois

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les poteaux sous la poutre arrière sous l'extension arrière n'étaient pas fixés aux piliers de béton qui les supportent. Fixer les poteaux aux piliers pour assurer la solidité de l'ensemble.

Les poteaux sous la poutre ne sont pas fixés aux piliers de béton sous l'extension arrière

Structures de toit

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

Limitations

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

Méthodes d'inspection

INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence d'accès au vide sous toit dans les extensions, nous n'avons pas pu inspecter et nous prononcer sur l'état des structures, de la ventilation et de l'isolation de ces espaces.

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau autour de la cheminée sur la structure du toit, dans l'entretoit. Suivre les recommandations faites dans la section "Toiture : Solins et parapets" du présent rapport pour assurer l'étanchéité.

Traces d'infiltration d'eau autour de la cheminée, dans l'entretoit

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué d'autres traces d'infiltration d'eau sur la structure du toit. Il est possible que certaines de ces traces soient anciennes alors que d'autres pourraient être actives. Nous vous suggérons de vérifier la situation dans l'entretoit lors de pluies abondantes pour vous assurer de l'étanchéité de la couverture.

Traces d'infiltration d'eau en divers endroits sur la structure du toit à surveiller

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que la structure du toit était faible. Nous vous suggérons de déneiger le toit en hiver par prudence. Prévoir le remplacement de la structure à moyen terme.

Structure faible du toit en raison de l'âge et des méthodes de construction de l'époque

EXTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

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

Inspection limitée : Notre inspection de la façade latérale gauche a été limitée par la présence d'arbres près du bâtiment. Bien que notre inspection ait été attentive, des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en cet endroit.

Revêtements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Stuc possiblement sur maçonnerie porteuse et bois

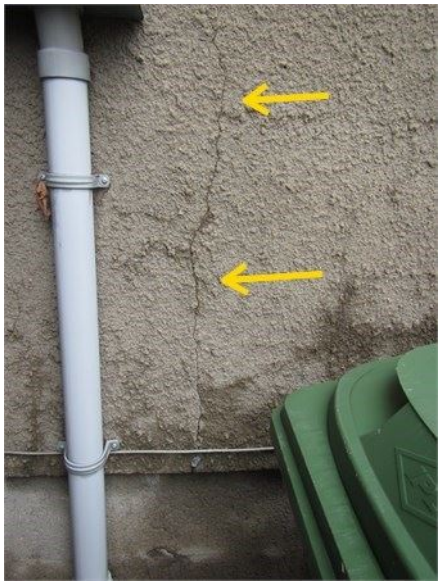
Énoncés généraux

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.

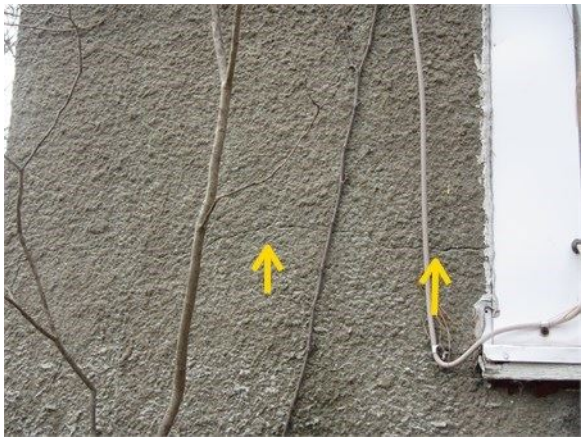
Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de fissures diverses mais mineures dans le stuc des murs extérieurs de la maison. Certaines fissures sont verticales alors que d'autres sont horizontales. Réparer les fissures pour assurer l'étanchéité et éviter davantage de dommages.



Exemple de fissure verticale à l'avant gauche près du mât électrique



Exemple de fissure horizontale à l'arrière droit

Défaut à corriger

Une partie du revêtement/structure de l'extension avant (portique) est en très mauvais état jusqu'à être pourrie. Prévoir une réfection complète de cette extension.

L'extension avant en mauvais état

Le bois est pourri entre les fenêtres latérales gauche et le mur avant du bâtiment d'origine

Solins et scellements

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

Énoncés généraux

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

Constatations

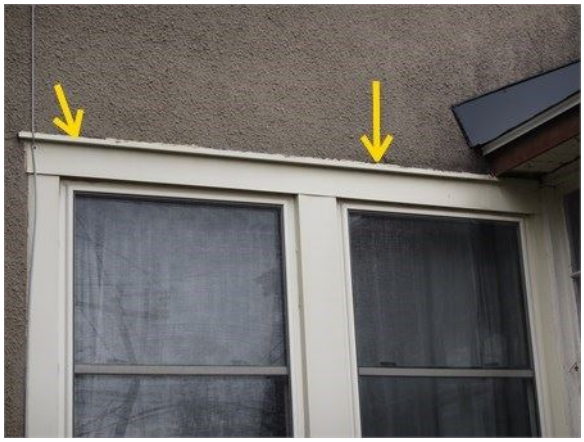
Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire tant autour des ouvertures qu'entre divers matériaux. En plus de remplacer les scellants détériorés, 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.

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. 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 solin au-dessus de la fenêtre de la lucarne avant



Solin possible à vérifier

Portes extérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Porte d'origine en bois

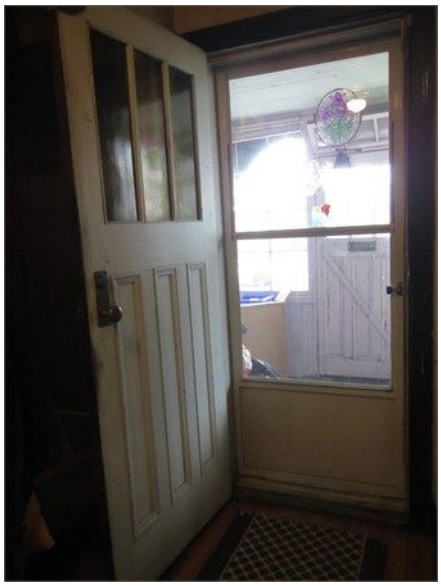
Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

La porte d'entrée principale est en bois et est possiblement d'origine. Il en est de même de la porte du portique avant qui n'est probablement pas chauffé. Prévoir leur remplacement à court terme pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau.



La porte d'entrée avant entre le portique et l'extérieur

Fenêtres et verrières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres diverses

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Un nombre important de fenêtres ont dépassé leur durée de vie utile. Prévoir une réfection importante à cet effet.

Exemple de fenêtre coulissante ancienne

Ancienne fenêtre en bois à remplacer au sous-sol

Vieille fenêtre avec persiennes à remplacer au niveau des combles

Défaut à corriger

La fenêtre de la cuisine sur le mur latéral droit entre en conflit avec le toit du garage. Deux options s'offrent : 1. Installer une plus petite fenêtre et reconstruire le mur sous la fenêtre pour assurer l'étanchéité avec la toiture. 2. Modifier la toiture du garage lors de la reconstruction de ce dernier.

Fenêtre qui entre en conflit avec le toit du garage : Noter les taches d'eau sous la fenêtre en vis-à-vis. Il est probable que des infiltrations d'eau se produisent par la fenêtre

Puits de fenêtres (margelles)

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A 2 margelles

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Deux margelles ont été observées le long du mur latéral gauche, sous les fenêtres. Il est possible que les margelles soient liées à un drain français.

Deux margelles sous les fenêtres, mur latéral gauche

Portes de garage

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Porte non isolée en bois

Constatations

Défaut à corriger

La porte du garage est très ancienne et peu étanche. Des vitres des fenêtres latérales sont cassées ou absentes. Prévoir son remplacement avec celui du garage d'un point de vue général.

La porte ancienne du garage

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Béton

Constatations

Danger potentiel

Il n'y a pas de perron devant la porte d'entrée principale. De plus, l'escalier est très affaissé. Installer un palier d'entrée (36 po x 36 po minimum) et un escalier conforme à la réglementation municipale.

Absence de perron et escalier affaissé à corriger

Avant-toits, fascias et sous-faces

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Composition de bois d'origine

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

Le fascia et les soffites en bois sont peints. La peinture s'écaille de manière générale. Prévoir une réfection.

Fascia de bois dont la peinture s'écaille

Défaut à corriger

Les soffites en bois ne sont pas ventilés sur les débords de toits. Suivre les recommandations faites dans la section "Isolation et ventilation" à la fin du présent rapport.

Soffites non ventilés

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

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des arbres étaient trop près du bâtiment. Il est essentiel de procéder à l'élagage ou au déplacement de manière à dégager les façades pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air. L'humidité retenue par la présence des arbres peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes des façades en contact avec les arbres.

Arbres trop près du bâtiment le long du mur gauche

Défaut à corriger

Le niveau de sol est trop haut sous la fenêtre arrière du sous-sol. Dégager le niveau du sol tout en préservant une pente d'évacuation des eaux de surface vers l'arrière du terrain.

Niveau de sol trop haut sur la fenêtre arrière

Défaut à corriger

L'entrée d'asphalte possède une pente négative devant la porte du garage. Cette situation cause probablement des infiltrations d'eau dans le garage. Corriger la pente de l'entrée d'asphalte.

Pente négative devant la porte du garage

TOITURE

Limitations

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

Revêtements de toit incliné

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

Méthodes d'inspection

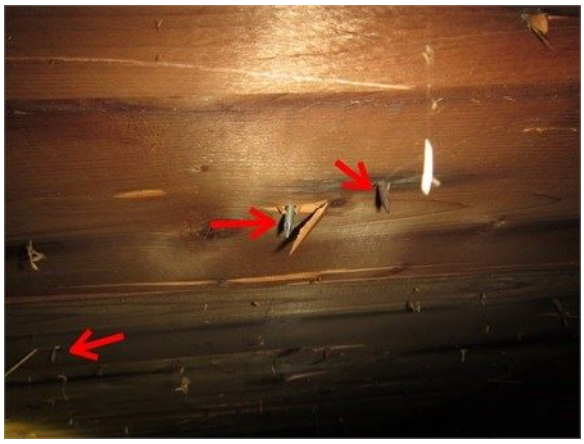
La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, 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

Avertissement

Les bardeaux sur les couvertures sont en très bon état. Ils sont récents. Cependant, notre visite de l'entretoit nous a permis de constater que les clous anciens et rouillés étaient toujours en place avec les nouveaux clous de la nouvelle couverture. Cette situation nous amène à penser qu'il est possible que les vieux bardeaux ont été laissés en place. Cette situation n'est pas souhaitable. Il est probable que des manques d'étanchéité surviennent surtout aux diverses jonctions comme le long des cheminées et des murs extérieurs, etc. Surveiller la situation et procéder à une vérification plus approfondie par prudence.

Les bardeaux d'asphalte sur les toitures en bon état



Vieux et récents clous au travers des bardeaux

Gouttières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gouttières en vinyle (PVC) et absence de gouttières

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 gouttières 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.

Absence de gouttières sauf autour du garage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC. Les gouttières en PVC sont difficilement stables puisqu'elles ont tendance à plier, à causer des pentes négatives retenant l'eau et à fuir sur les joints. Nous vous recommandons de changer les gouttières actuelles pour des gouttières en acier galvanisé ou en aluminium peint de manière à mieux contrôler l'évacuation des eaux de pluie et de fonte des neige et éviter ainsi les désordres associés aux écoulements d'eau sur le bâtiment et à la présence d'eau près des murs de fondation. Prévoyez le coût de remplacement des gouttières actuelles lors de l'installation de gouttières sur les débords de toit où elles sont manquantes.

Exemple de gouttière de PVC déformée et inopérante

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 les contre-solins métalliques entre les murs et les toitures et les toitures et les cheminées avaient été posés en surface de la maçonnerie des cheminées et du revêtement de stuc des murs extérieurs. Les contre-solins doivent être encastrés de 25 mm dans les joints de la maçonnerie pour une étanchéité adéquate.

Corriger les manquements pour éviter les infiltrations d'eau dommageables. Voir à cet effet l'énoncé sur la structure du toit ci-haut.

Contre-solin posé en surface du stuc du mur, ce qui est fautif

Contre-solin autour d'une cheminée en surface de la cheminée

PLOMBERIE

Limitations

L'inspectrice ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des 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 à poignée, conduite de 3/4 po. en cuivre

Énoncés généraux

La valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée à cause du risque de créer des fuites. Les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence.

Constatations

Information

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

L'entrée d'eau principale du bâtiment près du mur avant et du puisard

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

Réparation urgente

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

Lavabo fissuré à remplacer

Expertise recommandée

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

Faible pression d'eau dans la salle de bains principale

Conduits de distribution

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

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.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé. Les tuyaux d'acier galvanisé rouillent de l'intérieur et s'obstruent avec les années. Si le débit d'eau aux robinets est faible, il y a peut-être obstruction.

Avec le temps, les conduites en acier galvanisée seront affectées par la corrosion et engendreront des fuites. Prévoyez le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme.

Conduites en acier visibles au sous-sol

Conduite du robinet extérieur en acier

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

Défaut à corriger

Le tuyau d'évacuation des eaux usées de la machine à laver se déverse directement dans la cuve de lavage. Nous vous suggérons d'installer un raccord indirect muni d'un siphon qui sera raccordé de façon indépentante au collecteur principal ou à une colonne de chute tout en prenant soin qu'il soit protégé par un clapet anti-refoulement dans les règles de l'art des installations de plomberie.

Conduite de la machine à laver dans la cuve de lavage à corriger

Drains de plancher

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Drain non localisé

Énoncés généraux

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

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas localisé le drain de plancher au sous-sol. Faire localiser le drain ou prévoir son installation puisque le couvercle du puisard est parfaitement étanche.

Dispositifs antirefoulement

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Clapets non identifiés

Constatations

Réparation urgente

Nous n'avons pas observé de clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol. Installer rapidement des clapets pour éviter un problème de salubrité associé aux refoulements d'égout.

Puisards et fosses de retenue

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Puisard au sous-sol

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence d'un puisard récemment installé au sous-sol. Le couvercle du puisard était vissé en place. Nous avons remarqué qu'il ne possédait pas de conduit de ventilation. Il est essentiel de ventiler le puisard vers l'extérieur pour assurer la salubrité dans le puisard.

Installer une conduite de ventilation vers l'extérieur sur le couvercle du puisard au sous-sol

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

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2023.

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

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

Constatations

Information

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

Interrupteur principal

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A 200 Ampères (120-240 volts)

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Nous n'avons pas enlevé le couvercle pour vérifier les connexions car nous n'en avons pas l'autorité.

Le panneau de distribution électrique sur le mur avant du sous-sol, au bas de l'escalier

Câbles des circuits de dérivation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage en cuivre et câblage inconnu

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

Expertise recommandée

Lors de l'inspection du sous-sol , nous avons noté que certaines connexions électriques étaient apparentes ou mal fixées, ce qui peut représenter un risque potentiel pour la sécurité des occupants et/ou du bâtiment. Les connexions électriques doivent être réalisées à l'aide de marettes adéquates respectant le calibre, le nombre de fils, et être localisées dans une boîte hexagonale (selon le cas) fermée et bien fixée à un élément structural. Une connexion électrique ne doit pas être dissimulée dans un mur ou un plafond fini afin de demeurer accessible. Demandez à l'électricien de vérifier les boîtes de jonction situées dans le sous-sol (leur fixation, leur dimensionnement ainsi que leur fermeture adéquate).

Câblage sans prise de courant à sécuriser dans une chambre de l'étage

Boîte de jonction ouverte et câble non protégé au sous-sol

Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence de filage électrique ancien avec boutons et tubes de céramique ("Ceramic knob and tube connections" en anglais) dans l'entretoit. Il est possible que votre assureur ne couvre pas ce type d'installation. Demandez au maître électricien d'examiner le tout pour déterminer si ce câblage est toujours actif ou non et évaluer la pertinence et la conformité de l'installation.

Vieux câble sur bouton de céramique à faire vérifier

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 certains 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 et d'origine

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 dans la salle de bains

Avertissement

Certaines prises n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage à une certaine époque. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés (ex.: ordinateur, petits électroménagers, etc.), l'installation de circuits protégés car ces appareils (avec petit moteur) doivent impérativement être alimentés par des prises avec mise à la terre. Ne jamais enlever le brin de mise à la terre sur une fiche pour la brancher, cette pratique est dangereuse. Pour effectuer la mise à la terre d'une prise de courant, plusieurs avenues sont possibles : Le passage d'un nouveau câble avec mise à la terre, l'installation d'une boîte métallique munie d'un dispositif de mise à la terre et le raccordement de la prise à l'aide d'un fil de liaison, l'installation d'une prise à disjoncteur de fuite à la terre. Consulter un maître électricien au besoin afin d'ajouter les circuits nécessaires ou de remplacer l'installation actuelle. Une mise à niveau s'impose.

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système de chauffage central. Une inspection des composantes internes ne peut être effectuée que par un technicien muni d'instruments appropriés. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Générateur de chaleur

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bouilloire électrique

Méthodes d'inspection

L'échangeur de chaleur, de même que la chambre de combustion, sont les composantes les plus importantes d'un système de chauffage central. Ces composantes sont localisées à l'intérieur de l'appareil et ne sont pas observées lors d'une inspection visuelle car elles nécessitent l'utilisation d'instruments et de méthodes exhaustives. Il en est de même pour le brûleur qui est pratiquement impossible à inspecter à cause de sa conception. Seul un spécialiste peut effectuer un examen valable de ces composantes.

Constatations

Information

La bouilloire électrique est de marque Thermolec. Le numéro de modèle est le B20. L'appareil nous a semblé très récent même si nous n'avons pas pu identifier sa date de fabrication.

La bouilloire électrique du système de chauffage central à l'eau chaude

Système de distribution de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Tuyauterie d'eau chaude

Méthodes d'inspection

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspectrice lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas. L'inspectrice ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones ou des radiateurs sur un système à eau chaude. Ces valves font fréquemment

défaut après un certain temps. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.

Constatations

Information

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

Cheminée

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Cheminée en maçonnerie avec chemisage intérieur

Méthodes d'inspection

Notre inspection des cheminées est visuelle et limitée. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est exclu de la norme de pratique des professionnels de l'inspection. L'examen de la cheminée, à partir du cendrier ou du sommet, ne permet pas une vue détaillée des surfaces intérieures de la cheminée. Seul un examen de la cheminée, avec une caméra montée sur câble, permet ce genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection préachat.

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. La cheminée a été condamnée car le système de chauffage au mazout a été remplacé par un système électrique. La cheminée possède un chemisage intérieur, fruit d'une mise à niveau antérieure à sa condamnation.

La cheminée avec possiblement un chemisage intérieur

Réservoir d'entreposage du combustible

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de réservoir sur place

Constatations

Expertise recommandée

Lors de l'inspection de la dalle de béton du sous-sol et du mur extérieur arrière, nous avons constaté la présence d'une conduite de mazout abandonnée. Cette conduite desservait un ancien système de chauffage au mazout qui a été abandonné. Il est possible que des réservoirs successifs aient été installés à l'extérieur puis dans le sous-sol ou vice et versa. Les conduites de cuivre s'oxydent avec le temps et la conduite actuelle pourrait avoir percé par le passé et une fuite pourrait avoir contaminé soit le sol sous la dalle soit le sol extérieur devant le mur de fondation.

Nous vous recommandons de consulter un expert en décontamination de sol pour déterminer s'il est pertinent de procéder à un test de sol et de vérifier qu'il n'y ait pas de réservoir enfoui sous la terre à l'extérieur.

Procédez à cette recherche d'information. Notez que le coût d'une décontamination peut s'avérer très onéreux.

Conduite de mazout extérieure à investiguer

Conduite de mazout abandonnée dans le sous-sol à investiguer

Ancienne entrée de mazout sur le coin arrière gauche du sous-sol indiquant qu'il y avait un réservoir de mazout intérieur par le passé

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer de maçonnerie condamné

Constatations

Information

Le foyer au bois dans le séjour a été condamné et le dessus de la cheminée a été scellé. Il n'est plus fonctionnel.

Foyer condamné au rez-de-chaussée

Dessus de cheminée refermé à l'aide d'un capuchon

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

Danger potentiel

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué 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 du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher.

Les tuiles de plancher au sous-sol peuvent contenir de l'amiante

Défaut à corriger

Le prélart de la cuisine est en mauvais état. Prévoir son remplacement à plus ou moins court terme.

Prélart de la cuisine usé

Expertise recommandée

Des infiltrations d'eau ont été observées au travers des tuiles de plancher du sous-sol le long du mur latéral gauche. Prévoir une expertise pour maîtriser la situation.

Infiltrations d'eau au travers des tuiles de plancher et par le mur recouvert de lattes de bois

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Carton peint, bois, gypse, préfini, tuiles acoustiques

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

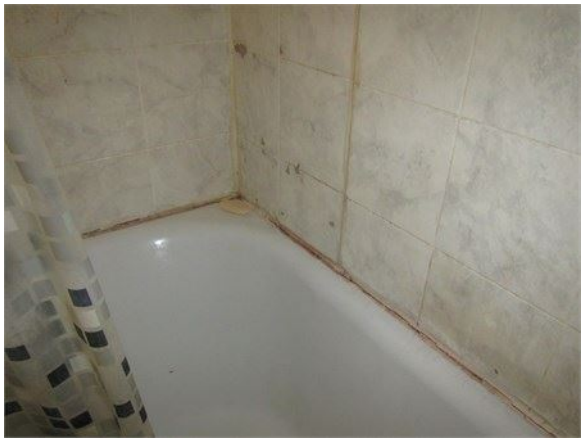
Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures de plafonds étaient couvertes de tuiles acoustiques. Les tuiles acoustiques peuvent contenir de l'amiante. L'amiante présente dans les matériaux intérieurs est néfaste pour la santé. Vous pouvez procéder à un échantillonnage et faire expertiser une tuile pour savoir si elle 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 qui pourraient contenir de l'amiante

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des panneaux préfabriqués avaient été posés sur les murs autour de la baignoire. Ces panneaux ne sont pas étanches. Remplacez les panneaux par des carreaux de céramique ou une autre surface étanche. Porter une attention à l'état de la structure derrière les panneaux. Remplacer/nettoyer tout matériau affecté par des infiltrations d'eau.

Panneaux manquant d'étanchéité autour de la baignoire



Panneaux manquant d'étanchéité autour de la baignoire

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur le plafond de la chambre avant, près du mur avant, sous la toiture. Surveiller la situation puisque la couverture a été remplacée. Noter que les infiltrations d'eau pourraient venir de la lucarne avant et/ou de sa fenêtre.

Traces d'infiltration d'eau au plafond de la chambre avant

Défaut à corriger

Une bonne partie des murs intérieurs est recouverte de panneaux de carton pressé peint. Nous avons remarqué quelques fissures et des dommages au fini. Prévoir quelques réparations.

Exemple de fini endommagé

Exemple de fissure au-dessus de l'ouverture entre le séjour et la salle à manger

Expertise recommandée

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau au bas des lattes de bois du mur gauche du sous-sol ainsi qu'ailleurs. Comme pour les tuiles de plancher à proximité, nous vous suggérons de procéder à une expertise pour déterminer la ou les causes de l'infiltration d'eau et maîtriser la situation. Les infiltrations d'eau cause la détérioration des matériaux intérieurs et favorisent la formation de moisissures dommageables pour la santé.

Traces d'infiltration d'eau au bas de panneaux de bois au sous-sol

Traces d'infiltration d'eau actives au bas du mur latéral gauche du sous-sol

Avertissement

Nous avons remarqué que des panneaux de préfini étaient déformés sur le mur avant. Il est probable que l'humidité présente dans le sous-sol et dans le mur avant soient en cause. Maîtriser l'humidité dans le sous-sol.

Panneaux de préfini déformés sur le mur avant du sous-sol

Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui ressemble à des moisissures sur des murs et des portes et des panneaux en bois dans le sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Le taux d'humidité élevé dans le sous-sol et le manque d'entretien général sont probablement en cause. Maîtriser le taux d'humidité et décontaminer le sous-sol pour assurer la salubrité. Faire appel à un expert au besoin pour des conseils judicieux.

Moisissures probables au bas de l'escalier du sous-sol

Moisissures probables sur les portes d'armoires sous l'escalier du sous-sol

Traces d'eau et moisissures probables au bas d'un mur au sous-sol

Traces d'eau et moisissures probables au bas de murs dans le sous-sol

Escalier et garde-corps

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Danger potentiel

Nous avons noté qu'il n'y avait pas de main courante dans l'escalier du sous-sol. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants. Installer une main courante. 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.

Installer une main courante dans l'escalier du sous-sol

Armoires et comptoirs

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

Constatations

Défaut à corriger

La cuisine est peu fonctionnelle. Prévoir un meilleur aménagement lors de la réfection. Faire appel à un cuisiniste au besoin.

L'évier double est séparé du reste des armoires et comptoirs

Les autres armoires se trouvent sur le mur opposé à celui de l'évier. Noter la cuisinière qui ne possède pas de comptoir adjacent

Portes intérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A 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

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ferme-porte sur la porte entre le garage et la maison n'était pas étanche et qu'il n'y avait pas non plus de coupe-froid autour du cadre de la porte. La porte doit pouvoir se fermer d'elle-même et être étanche. La situation actuelle peut permettre l'infiltration des vapeurs d'oxyde de carbone du garage vers la maison. Ces vapeurs représentent un grand risque pour la santé des occupants de la maison. Remplacer cette porte par une porte étanche et installer un ferme-porte de manière à ce que la porte se ferme d'elle-même tout en assurant l'étanchéité autour de la porte par la pose d'un coupe-froid.

Porte d'accès au garage sans ferme-porte et non étanche

Défaut à corriger

Nous avons observé que certaines portes nécessitent un ajustement pour fermer plus facilement à l'étage. Procéder à l'ajustement des portes concernées. Notez que les crochets qui s'installent sur le dessus des portes ont tendance à faire déformer les portes, il vaut mieux s'abstenir de les utiliser.

Exemple de porte qui ne ferme pas à l'étage

Autre

Constatations

Avertissement

Lors de l'inspection de l'étage, nous avons remarqué que la température intérieure était de 14,5°C. A cette température, de la condensation peut se former dans l'enveloppe des murs extérieurs et causer la formation de moisissures dommageables pour la santé. Au besoin, procéder à un test de qualité de l'air pour vérifier la salubrité des lieux.

14,5°C à l'étage

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Isolant en vrac (laine minérale) et isolation inconnue

Constatations

Défaut à corriger

L'isolation de l'entretoit principal est faible. Si vous comptez l'isoler davantage pour une meilleure résistance thermique du bâtiment, il faudra vous assurer que ce changement dans les conditions du bâtiment n'occasionnera pas de surcharge de neige sur le toit en hiver. De fait, l'absence d'isolant dans les conditions normales de chauffe en hiver avait probablement pour effet de faire fondre une certaine quantité de neige sur le toit. Si vous changez ces conditions, il est possible que la structure du toit ne résiste pas à des charges de neige plus importantes. Consultez un ingénieur en structure pour toute modification des conditions d'isolation du bâtiment.

Faible isolation de l'entretoit principal

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans les entretoits des extensions à cause de l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en ces endroits.

Ventilation de la toiture

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aérateur de toit seulement (aucune prise d'air)

Énoncés généraux

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

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il y avait un aérateur de toit sur le toit principal. Cependant, il n'y a pas de prise d'air par les soffites qui sont fermées à l'extérieur et bloqués par de l'isolant de l'intérieur. Dégager les soffites pour faire pénétrer l'air extérieur dans l'entretoit. L'air sera ensuite évacué par l'aérateur de toit. Actuellement, l'aérateur de toit force l'air intérieur de la maison de pénétrer dans l'entretoit, ce qui n'est pas souhaitable.

L'aérateur sur le toit

Les soffites des débords de toit sont bloqués par l'isolant de l'intérieur

Isolation des fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Absence d'isolant et/ou faible isolation

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés en bonne partie. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Nous vous suggérons, APRÈS VOUS ÊTRE ASSURE DE LA CAPACITE PORTANTE DES MURS DE FONDATION ET DE LEUR BON ETAT, en combinaison avec la pose d'un drain français, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant rigide en polystyrène extrudé ou de laine de roche (R-17). Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattis métallique cloué à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) inséré dans la maçonnerie des murs recouverts de crépi et sur le complexe d'isolant pour assurer l'étanchéité des murs en cet endroit. Sous le niveau du sol, remblayez avec un remblai granulaire rapporté autour de l'isolant pour éviter toute dégradation imputable au soulèvement dû au gel.

Notez qu'il est toujours préférable d'isoler les murs de béton ancien par l'extérieur pour éviter leur dégradation causée par une isolation intérieure qui aurait pour effet de laisser les murs de fondation exposés aux conditions rigoureuses de notre climat.

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

Ventilateurs de plafond

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de ventilateur dans la salle de bains

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Les ventilateurs d'extraction des salles de bains servent à évacuer l'air humide à l'extérieur et à empêcher par le fait même les désordres causés par l'humidité excessive souvent rencontrée dans les salles de bain. Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salles de bains.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'un ventilateur de type pour salle de bains avait été installé dans le sous-sol. Ce ventilateur crée une ventilation du sous-sol en forçant l'air du rez-de-chaussée à pénétrer dans le sous-sol et est extrait à l'extérieur par le ventilateur. Cette ventilation ne semble pas suffisante pour évacuer l'humidité du sous-sol. Maîtrisez les infiltrations d'eau comme mentionné précédemment dans ce rapport et installer un déshumidificateur. Faire appel à un expert au besoin.

Ventilateur installé dans le sous-sol

Hotte de cuisinière

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte non fonctionnelle (aucune sortie d'air)

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.

Constatations

Défaut à corriger

La hotte de cuisinière du logement de l'étage supérieur rejette son air dans la cuisine. Il faut impérativement que la hotte rejette son air humide et chaud directement à l'extérieur. L'humidité relâchée dans la cuisine par la situation actuelle peut causer des problèmes de salubrité de l'air intérieur. Installer une hotte avec un conduit et un registre qui débouchent directement à l'extérieur par un mur extérieur.

La hotte rejette son air dans la cuisine

Autre

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons observé, sur le mur latéral gauche, l'absence de registre d'évacuation avec clapet à contre-poids ou registre d'entrée d'air sur deux ouvertures. Installer les registres extérieurs appropriés pour éviter l'introduction de rongeurs ou d'insectes.

Deux ouvertures à refermer sur le mur latéral gauche

Défaut à corriger

Un registre d'évacuation d'air extérieur à l'arrière n'est pas fixé au mur et son pourtour n'est pas étanche. Fixer le registre à l'aide de vis appropriées et sceller le pourtour pour assurer l'étanchéité.

Registre à fixer au mur et à sceller

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 à l'arrière 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 investigation pour déterminer s'il y a un réservoir de mazout enfoui dans le sol extérieur près de la maison et si les conduites abandonnées peuvent avoir contaminé le sol ;

2. Procéder à un test d'amiante sur les tuiles de plafond et les tuiles de plancher pour vous assurer de la salubrité des lieux ;

3. Procéder à une expertise pour maîtriser les infiltrations d'eau dans le sous-sol ;

4. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de réfection importants sur les 3 extensions du bâtiment. Construire un perron à l'avant et procéder à la réfection de l'escalier. Prévoir le remplacement des portes extérieures dont la porte du garage et d'un nombre important de fenêtres. Installer un drain de plancher au sous-sol et des clapets antiretour. Procéder à une mise à niveau électrique. Prévoir la réfection de la salle de bains et de la cuisine à plus ou moins court terme tout en remplaçant le prélart de la cuisine. Prévoir une décontamination du sous-sol, etc.

Sur le plan de la sécurité : Procéder à une mise à niveau du système électrique. 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 garage. Corriger les anomalies concernant les mains courantes à l'intérieur. Remplacer la porte d'accès au garage et posez un ferme-porte sur la porte qui sépare le garage de la maison. Procéder au renforcement de la structure du garage. Installer un perron devant la porte avant, etc.

Sur le plan de la santé : Procéder à une décontamination du sous-sol et maîtriser les infiltrations d'eau. Chauffer à au moins 16°C les pièces de la maison, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Vérifier ce qu'il en est de la pose des bardeaux de la couverture. Corriger les manquements dans la pose des contre-solins métalliques entre les toitures et les murs extérieurs et les cheminées. Assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau du stuc extérieur. Poser des solins d'étanchéité là où nécessaire. Poser des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Installer des clapets antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

95, Ave. Queen

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