RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
191, Chemin-du-Bord-du-Lac
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2107-2024-08-13

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 : 27 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....10
TOITURE....24
PLOMBERIE....30
ÉLECTRICITÉ....37
CHAUFFAGE....42
CHAUFFAGE D'APPOINT....45
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR....48
INTÉRIEUR....50
ISOLATION ET VENTILATION....57
CONCLUSION....60
CERTIFICAT....61

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.
DATE ET HEURE :	13 août 2024, 10:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, 24°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	191, Chemin-du-Bord-du-Lac, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle

DESCRIPTION SOMMAIRE

Maison unifamilliale de type plain-pied (bungalow) munie d'un abri d'auto et d'un garage attaché sur la droite. Les revêtements extérieurs sont en parements de briques. La toiture plate et recouverte d'une membrane élastomère. Un sous-sol fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

Nous sommes d'avis que le bâtiment possède des qualités architecturales dignes de mention.

CONDITION GÉNÉRALE

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

Symbole	Description
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation.
Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.
Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, etc.)

Lexique

V	(vérifié)	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V	(partiellement vérifié)	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V	(non vérifié)	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A	(non applicable)	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

STRUCTURE

Limitations

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

Fondations

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

Limitations

Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas visibles de l'intérieur (isolant et finition et accès impossible dans le vide sanitaire et le garage), 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.

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

Méthodes d'inspection

L'inspection des fondations a été limitée par le niveau du sol sur certains murs. Si le dégagement entre le sol et le revêtement mural est insuffisant, l'inspectrice n'est pas tenue de creuser le sol pour visualiser l'état des murs de fondation.

Énoncés généraux

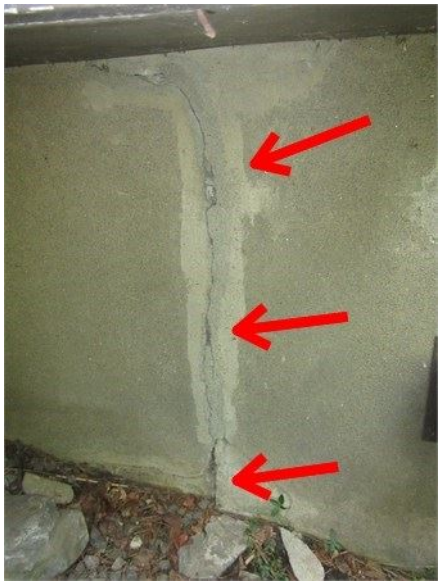
Les fissures présentes dans les murs de fondations ou dans la dalle de béton du sous-sol sont des portes ouvertes à d'éventuels problèmes d'infiltration d'eau.

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

Lors de l'inspection du mur arrière, nous avons remarqué que le joint entre deux murs de fondation, côte-à-côte, était ouvert. Installer un boudin d'étafoam puis sceller avec un scellant à béton de qualité pour assurer l'étanchéité.



ouvrir et sceller le joint entre les deux murs de fondation à l'arrière

Défaut à corriger

Notre inspection des fondations a révélé que des réparations mineures étaient nécessaires. Un pilier de béton sous un poteau de soutien a besoin d'être réparé ainsi que le crépi sous la porte de service du garage sur le mur arrière. Réparer le béton et le crépi pour assurer la durabilité des fondations en béton et du crépi protecteur.

Pilier de béton à réparer près du garage

Crépi à réparer sous la porte de service arrière du garage

Dalles de béton

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Dalles 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

La dalle de béton était impossible à inspecter en raison des recouvrements de sol. La seule partie accessible était située dans la salle mécanique. 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

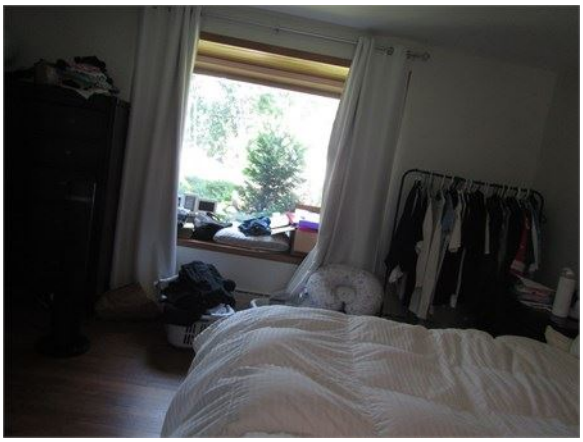
Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.

En raison des revêtements de finition présents au sous-sol et au rez-de-chaussée, 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.

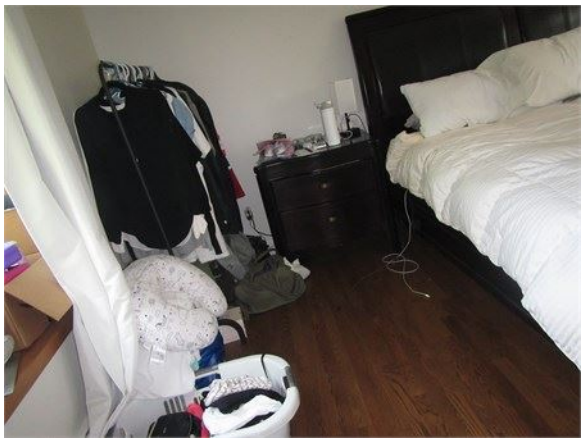
Constatations

Inspection limitée

Nous avons remarqué que le plancher de la chambre des maîtres penchait vers l'arrière et vers la droite. L'accès au vide sanitaire sous une grande partie de la chambre était difficilement accessible. Nous vous recommandons d'accéder au vide sanitaire pour faire expertiser la structure du plancher. Il est possible que le plancher ait été construit ainsi mais il est aussi possible qu'un problème structural soit en cause. Faire appel à un expert en structure au besoin. Noter qu'il n'y avait aucune fissure dans les finis intérieurs de la chambre qui indiquerait qu'un problème d'affaissement serait actif.



Le plancher de la chambre des maîtres penche vers la droite (exagéré par la photo)



Le plancher de la chambre des maîtres penche également vers l'arrière

Accès limité au vide sanitaire par l'extérieur

Murs porteurs

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

Limitations

Toute ouverture, que l'on désire pratiquer dans un mur porteur, doit être réalisée en installant une poutre et des colonnes afin de redistribuer les charges. Ces colonnes doivent être convenablement appuyées et supportées. Consulter un spécialiste qualifié en structure avant d'entreprendre des travaux de nature à modifier la structure des murs porteurs. Les murs extérieurs sont généralement des murs porteurs, qui supportent une partie des charges en provenance des planchers aux étages et de la toiture. À l'intérieur, il est plus difficile de les identifier. Pour ce faire, il peut être nécessaire de démanteler une partie des revêtements intérieurs de finition afin de voir les éléments de la structure.

Constatations

Information

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

Poutres et colonnes

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A Non visibles si existantes

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Nous n'avons observé aucune déficience visible au jour de l'inspection. En cas d'apparition de fissures importantes au niveau des revêtements de finition, consultez un spécialiste en structure pour une analyse plus complète.

Structures de toit

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

Méthodes d'inspection

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

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

Certaines pentes de toit sont négatives et retiennent les eaux de surface. Voir la section "Toiture" du présent rapport pour les recommandations.

EXTÉRIEUR

Revêtements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bois peint/teint

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

Le revêtement mural en bois est trop près du sol par endroits. Tout bardage doit se situer à au moins 8 pouces du sol (200 mm) de manière à ne pas exposer les composantes du mur à l'humidité du sol (Article 9.27.2.4. du Code de construction du Québec). Procéder à une correction du niveau du sol là où nécessaire en vous assurant de toujours conserver une pente positive de 1 unité de hauteur pour 10 unités de longueur de manière à éloigner des murs extérieurs, par capillarité, les eaux de surface.

Revêtement mural trop près du sol à l'avant centre

Tout le mur avant centre est trop près du sol

Maçonnerie

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Maçonnerie de pierres et de briques

Énoncés généraux

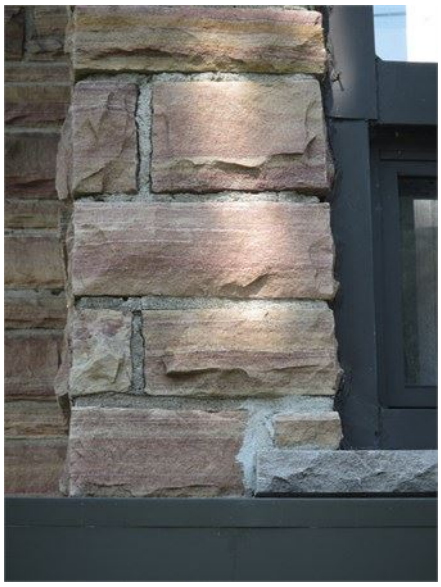
De façon générale, la maçonnerie ne nécessite que peu d'entretien. Le mortier liant les éléments peut se désagréger avec le temps et doit alors être refait. Par contre, les joints de mortier sous les appuis de fenêtres sont plus exposés aux intempéries et doivent être vérifiés régulièrement et réparés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

Constatations

Défaut à corriger

Des travaux mineurs de maçonnerie sont à prévoir tant sur les murs extérieurs que sur les murets de terrassement à l'avant centre. Faire appel à un maçon compétent pour réparer les joints de mortier fissurés

ou endommagés.

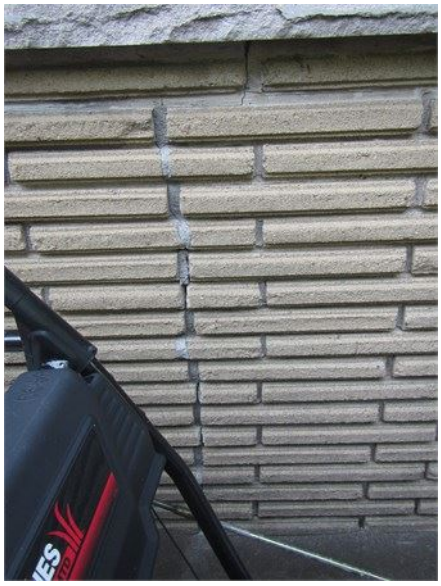


Travaux mineurs de maçonnerie à réaliser à l'avant

Travaux de maçonnerie à réaliser sur les murets de terrassement

Travaux de maçonnerie à réaliser sur les murets de terrassement

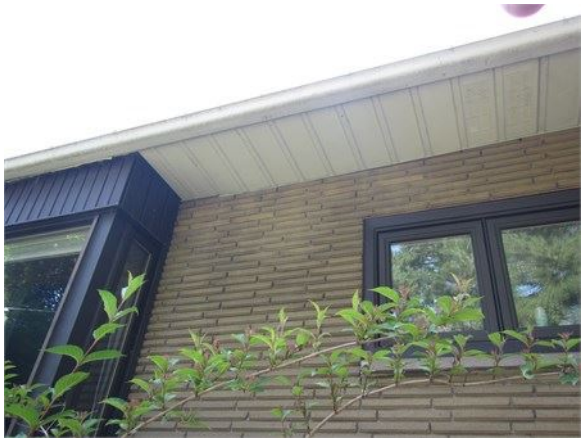
Fissure verticale au coin arrière droit de la fenêtre latérale droite du garage



Autre fissure sous l'appui de fenêtre, mur latéral droit du garage

Fissure au-dessus de la fenêtre latérale droite du garage

Fissure sur le mur latéral droit près du mur arrière du garage à réparer



Fissure sur le mur arrière à réparer

Défaut à corriger

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

Parement avant gauche trop près du sol

Parement du mur droit de l'aile avant gauche trop près du sol et muret de terrassement trop près du sol également

Mur latéral gauche et cheminée trop près du sol

Solins et scellements

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellant polymérique (souple)

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Scellement à refaire le long d'une porte en guise d'exemple

Scellement à refaire entre le mât électrique et les soffites

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de plusieurs ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium. 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 porte du garage à corriger

Absence de solin au-dessus d'une des fenêtres en baie à l'arrière

Portes extérieures

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

La porte d'accès arrière est ancienne et en bois avec un vitrage simple. Cette porte est énergivore. Prévoir le remplacement de la porte pour éviter les pertes de chaleur importantes.

Porte arrière énergivore

Défaut à corriger

La porte d'entrée du sous-sol sur le mur latéral gauche est trop près du sol extérieur. Comme des travaux concernant le drain doivent être réalisé, profitez de l'occasion pour rabaisser le niveau du sol sous la porte (4 po de dégagement minimum) pour éviter les infiltrations d'eau.

Seuil de porte trop près du sol : L'installation est à haut risque d'infiltrations d'eau

Fenêtres et verrières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres de vinyle (PVC) et en bois

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

Afin d'éviter la formation de condensation sur le vitrage (côté intérieur) des fenêtres, il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores et/ou rideaux ouverts le jour pour permettre à l'air chaud venant des unités de chauffage de circuler sur toute la surface des vitrages. Utilisez également à bon escient les ventilateurs des salles de bains et la hotte de cuisinière.

Constatations

Défaut à corriger

Plusieurs fenêtres sont soit d'origine soit âgées de 20 ans ou plus. Quelques fenêtres ont été remplacées récemment. Prévoir le remplacement de plusieurs fenêtres pour assurer l'étanchéité du bâtiment en ces endroits et pour améliorer le confort des occupants.

Exemple de fenêtre d'origine en bois avec doubles-vitrages remplacés partiellement

Exemple de fenêtre en bois qui ont 20 ans et ont atteint leur durée de vie utile

Puits de fenêtres (margelles)

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Margelles en acier et absence de 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

Défaut à corriger

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

Seuil de fenêtre trop près du sol

Porte-fenêtre trop près du sol à corriger

Portes de garage

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Porte d'acier isolée

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de coupe-froid sous la porte du garage. Installer un coupe-froid pour assurer l'étanchéité à l'eau et à l'air.

Installer un coupe-froid sous la porte du garage

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Béton

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps localisés à plus de 6 pieds du sol, devrait être de 1100 mm (42 pouces). Les barrotins ne doivent pas être espacés à 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 surface de béton du balcon arrière a vu sa surface en carreaux de céramique enlevée. La surface actuelle est inégale. Prévoyez un ragréage avant de resurfacer le balcon.

Surface du balcon arrière à refaire

Danger potentiel

Les garde-corps du balcon arrière et de l'escalier ne sont pas sécuritaires. Voyez la réglementation municipale et corriger les manquements pour assurer la sécurité.

Garde-corps non sécuritaires autour du balcon arrière

Garde-corps non sécuritaire autour du balcon arrière

Garde-corps manquant autour de la descente d'escalier de l'entrée du sous-sol

Danger potentiel

Nous avons remarqué que le muret gauche de l'escalier d'accès à l'entrée gauche du sous-sol était déformé. Prévoir une réfection avant que la déformation s'accentue jusqu'à l'affaissement.

Le muret déformé du côté gauche du bâtiment

Avant-toits, fascias et sous-faces

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Soffites d'aluminium ventilés (perforés)

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Des sections de soffites sont mal supportées. Fixer en place les soffites pour éviter l'introduction de

rongeurs dans l'entretoit.

Soffites à fixer au haut du mur droit de l'aile avant gauche

Soffites à fixer sur le mur arrière

Aménagements extérieurs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Terrain en pente

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 arbustes étaient trop près du bâtiment. Il est essentiel de procéder à l'élagage 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 arbustes peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes des façades en contact avec les arbustes.

Exemple d'arbustes à éloigner des murs extérieurs

Défaut à corriger

Le pavé de pierres tant à l'avant centre que du côté gauche du bâtiment a besoin de réparation. Faire appel à un maçon compétent pour réparer le pavé.

Pavé de pierres à réparer du côté gauche

Pavé à réparer à l'avant centre

Défaut à corriger

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

Pente négative sous le balcon arrière à corriger

Autre

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des poteaux de soutien de la toiture, à gauche du garage, étaient trop près du sol. Les socles de béton doivent excéder le sol d'au moins 8 po pour éviter que l'humidité du sol n'affecte le bois et la maçonnerie. Corriger le niveau du sol autour des poteaux.

Poteau et maçonnerie trop près du sol

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 Membrane élastomère

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

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

Revêtements de toit plat

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Membrane élastomère

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. Le nombre de plis d'une membrane multicouche ne peut pas être déterminé par une simple observation visuelle et aura une incidence prépondérante sur l'espérance de vie de la toiture.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la toiture avait besoin d'être nettoyée par endroits. Enlever les débris de feuilles et les branches mortes des arbres qui tombent sur le toit.

Nettoyer la toiture

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'unité de thermopompe et les pièces de bois qui soutiennent les câbles et conduits de l'appareil reposent sur de l'isolant de polystyrène extrudé sur la toiture. Les membranes élastomères doivent être protégées adéquatement des objets qui sont déposés en permanence sur leur surface. L'isolant est inadéquat. Faites remplacer l'isolant par l'ensemble de matériaux proposés par Soprema soit dans l'ordre à partir de la membrane de finition :

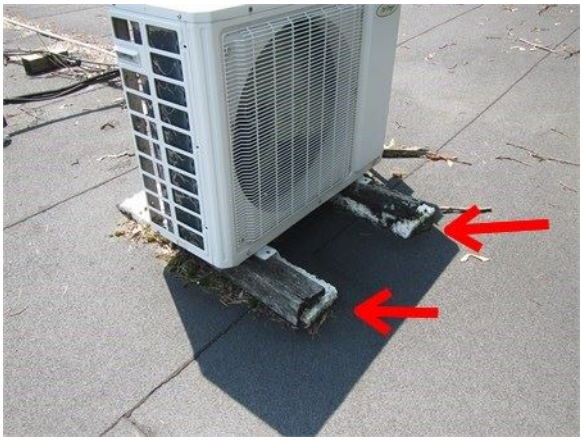
1/ Une membrane sacrifice (Sopralène Flam 250),

2/ Une pièce de caoutchouc "Sopramat" sur la membrane sacrifice,

3/ Le plot à vérin sur le tapis Sopramat.

Tous les matériaux doivent être conformes aux recommandations du fabricant des membranes de toits. Si le fabricant est autre que Soprema, référez-vous à ses recommandations.

Faites corriger les déficiences.



Isolant usé sous les patins de support de la thermopompe

Isolant sous une pièce de bois qui sert de support

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'eau stagnante ou de taches signifiant qu'il se produit des rétentions d'eau sur la toiture. La toiture doit pouvoir se drainer adéquatement en tout temps de manière à prévenir les dommages causés par les différentiels de température que peut subir la toiture exposée au soleil et

prévenir la formation d'algues, de mousses, etc. si elle est dans l'impossibilité de s'assécher rapidement. Les petites flaques doivent pouvoir disparaître dans les 48 heures. Autrement, il faudra corriger la pente du platelage de toiture pour favoriser un meilleur écoulement des eaux de pluie et de fonte des neiges.

Nous sommes d'avis que la toiture du garage, la plus à droite doit être refaite en corrigeant la pente du toit pour préserver le bâtiment sous le toit. Les infiltrations d'eau lentes causent des dommages importants car ils ne sont pas visibles rapidement et peuvent faire pourrir la structure du toit.

Rétention d'eau probable du côté gauche du toit en raison d'une surélévation rectiligne à surveiller (évaporation dans les 48 heures)

Autres traces de rétention d'eau dans la partie avant du toit du garage à surveiller

Section gauche de la partie arrière du toit du garage qui doit être refaite en raison d'instabilités importantes

Instabilité sous les pas indiquant la présence d'eau dans ou sous la membrane

Instabilité sous les pas indiquant la présence d'eau dans ou sous la membrane

Gouttières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gouttières en aluminium peintes

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté que la pente d'une gouttière est inversée. L'eau venant de la toiture doit pouvoir s'évacuer sans restriction. L'eau stagnante dans la gouttière peut causer des fuites et la croissance de végétaux à long terme. Tentez de redonner une pente adéquate à la gouttière ou ajoutez une descente pluviale au point le plus bas.

Pente inversée de la gouttière à l'arrière

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les gouttières avaient besoin d'être nettoyées. Nettoyez les gouttières pour éviter la rétention d'eau qui peut causer des fuites et des débordements.

Exemple de gouttière à nettoyer

Solins et parapets

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le solin métallique entre la cheminée et la toiture était posé en surface de la maçonnerie. Il est essentiel que le contre-solin soit encastré d'au moins 25 mm dans la maçonnerie et doit couvrir cette dernière sur une hauteur d'au moins 150 mm et recouvrir le solin de base d'au moins 100 mm sur le toit (article 9.26.4.4 du Code de construction du Québec). Faites corriger la situation par un ferblantier/couvreur. Le calfeutrant actuel est inadéquat pour assurer l'étanchéité à long terme.

Contre=solin simplement calfeutré en surface

Le contre-solin doit être encastré dans la maçonnerie pour une étanchéité adéquate

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, des toilettes 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

Avertissement

Le robinet d'arrêt situé dans la salle de mécanique est probablement d'origine. Prévoyez son remplacement à court terme. Nous vous recommandons la pose d'un robinet d'arrêt de marque Viega de type Propress, garantie à vie.

La valve d'entrée d'eau près du compteur d'eau dans la salle mécanique

Défaut à corriger

L'entrée d'eau du bâtiment possède une valve d'arrêt située au-delà du conduit d'arrivée d'eau de la municipalité. La valve d'arrêt principale du bâtiment ne doit pas être localisée sur la conduite d'alimentation en eau plus loin que l'arrivée d'eau de la municipalité car les branchements/soudures en

amont pourraient céder et créer des fuites et des dommages sans que l'actionnement de la valve d'arrêt ne puisse arrêter la fuite. Il est probable qu'une autre valve se trouve sur le mur avant, derrière les matériaux de finition. Vérifier la situation et au besoin déplacer la valve d'arrêt directement sur le conduit d'arrivée d'eau. Demandez à un plombier compétent de vérifier/corriger la situation.

Appareils et robinets

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A

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, des toilettes 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 douche du sous-sol n'est plus fonctionnelle. Prévoir une réfection avant de l'utiliser à nouveau.

Douche à rénover au sous-sol

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.

Anti=béliers à installer sur les conduites d'eau potable sous les appareils de plomberie

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie des conduites d'eau potable est en acier galvanisé (salle de bains du sous-sol. 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 pour éviter les fuites dommageables.

Conduites en acier galvanisé sous le lavabo au sous-sol / Noter les traces de rouille

Conduits d'évacuation et de ventilation

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Drains de plancher

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Drain extérieur seulement

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

Avertissement

Nous n'avons pas localisé de drain de plancher au sous-sol. Cependant, comme un puisard est présent, si ce puisard se situe au point le plus bas, il pourrait servir à évacuer les eaux d'un dégât des eaux ou d'une inondation. Cependant, s'il n'est pas situé au point le plus bas, il serait prudent d'en installer un au point le plus bas pour éviter les dommages causés par l'eau.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le drain extérieur devant la porte du sous-sol, mur latéral gauche, était inadéquat. Une conduite en ABS excède le pavé, ce qui le rend inopérant. De plus, nous avons remarqué qu'il était bloqué par des débris. Nous vous recommandons de faire appel à un plombier compétent pour installer un bassin adéquat avec la conduite d'évacuation sur une paroi latérale comme il se doit. Prévoir le coût de ces travaux.

Petite conduite de 1 1/2 po plutôt que de 3 po qui excède le pavé devant la porte du sous-sol

L'intérieur du drain est bloqué

Dispositifs antirefoulement

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A 1 seul clapet observé

Constatations

Inspection limitée

Nous avons pu identifier un clapet anti-retour sur la conduite d'évacuation de la pompe du puisasrd. Cependant, nous n'avons pas pu identifier de clapets pour les autres appareils de plomberie du sous-sol. Assurez-vous que tous les appareils de plomberie du sous-sol sont protégés contre les refoulements d'égout.

Le clapet sur la conduite d'évacuatin de la pompe du puisard

Puisards et fosses de retenue

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Puisard dans le sous-sol

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le puisard du sous-sol nen possédait pas de couvercle étanche. Faire installer un couvercle parfaitement étanche avec une conduite de ventilation jusqu'à l'extérieur comme il se doit.

Installer un couvercle sur le puisard du sous-sol pour éviter la migration de l'humidité et des gaz souterrains

Expertise recommandée

La pompe dans le puisard fonctionnait normalement à l'inspection. Cependant, nous avons constaté que le drain français qui s'y déverse est un ancien drain en terra cotta. Les drains en terra cotta sont souvent écrasés par le poids du sol avec le temps et deviennent inopérants. Nous vous suggérons de faire examiner le drain français par un égoutier ou un plombier muni d'une caméra montée sur câble. Vous pourrez déterminer s'il doit être remplacé à court terme.

Drain de terra cotta qui débouche dans le puisard à faire examiner

Système de production d'eau chaude

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Chauffe-eau électrique de 75 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

Le chauffe=eau de marque John-Wood a été fabriqué en 2021.

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 centrale

Constatations

Défaut à corriger

La base du mât électrique a été enterrée. Afin de dégager l'orifice de drainage situé à la base du mât et de prévenir les risques d'infiltration d'eau dans le panneau de distribution, nous vous recommandons de dégager la base du mât en aménageant une petite margelle à la base de ce mât. Drainez adéquatement la margelle.

Base du mât à dégager du sol sur le mur droit de l'aile avant gauche

Interrupteur principal

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

Énoncés généraux

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

panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

Constatations

Information

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

Panneau de distribution principal

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

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

Identifier les circuits qui ne le sont pas

Panneau de distribution secondaire

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

Limitations

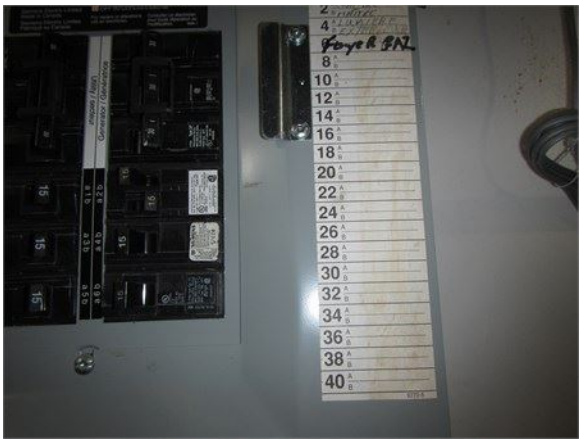
Nous n'avons pas ouvert le panneau de distribution électrique secondaire. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière le couvercle du panneau.

Constatations

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du panneau de distribution électrique secondaire, nous avons remarqué que les

circuits n'étaient pas tous identifiés. Faites identifier les circuits pour pouvoir fermer des disjoncteurs facilement à volonté.



Circuits à identifier sur le panneau secondaire

Câbles des circuits de dérivation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage général 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

Danger potentiel

Le câble du chauffage du garage est apparent. Installer une gaine sur le câble pour le protéger et assurer la sécurité.

Câble du chauffage du garage à protéger

Interrupteurs et prises de courant

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bains du sous-sol. 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 au sous-sol

Danger potentiel

Lors de notre visite, une prise de type détecteur de fuites (DDFT) située à l'extérieur n'a pas répondu au test de déviation de courant. Nous vous conseillons de la remplacer ou de faire vérifier les connexions par un électricien compétent.

Prise extérieure DDFT non fonctionnelle à vérifier

Avertissement

Certaines prises n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage à une certaine époque (sous-sol et pièce avant gauche). 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.

Unités de chauffage

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

Limitations

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

Constatations

Information

Aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

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

Générateur de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Bouilloire au gaz naturel

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

La fournaise au gaz naturel est de marque Lochinvar. Le numéro de modèle est le WHN085. Procéder à l'entretien annuel de l'appareil pour en assurer la sécurité et pour un rendement optimal.

La fournaise/bouilloire au gaz naturel

Contrôle de température

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection. Le système est composé de deux zones. Une au rez-de-chaussée et une au sous-sol.

Le thremostat du sous-sol

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. L'inspection des conduites était limitée en raison de la présence de matériaux de finition.

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Évacuateur mural mécanique

Constatations

Information

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

Réservoir d'entreposage du combustible

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Avertissement

Notre inspection ne nous a pas révélé d'indices concernant la possibilité d'un réservoir d'entreposage de mazout qui serait enfoui dans le sol près de la maison et qui aurait servi à alimenter un système de chauffage au mazout. Nous n'avons pas noté non plus d'indices de conduite de mazout qui pourrait se trouver sous la dalle de béton du sous-sol dans les endroits accessibles.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Limitations

Notre vérification du système ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de l'installation. Les foyers au gaz et leurs évacuateurs muraux sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel.

Appareil de production de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer au gaz naturel

Méthodes d'inspection

Les foyers au gaz ainsi que leurs évacuateurs muraux 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 spécialisé avant de faire certifier l'installation par votre assureur. Certaines municipalités ou compagnies d'assurances peuvent avoir des exigences particulières.

Constatations

Avertissement

Nous n'avons pas les compétences pour inspecter adéquatement le foyer au gaz. Procédez à l'entretien annuel de l'appareil pour assurer la sécurité de l'installation.

Le foyer au gaz au rez-de-chaussée

Défaut à corriger

Une cheminée d'une installation abandonnée au sous-sol se trouve trop près du sol. Des infiltrations d'eau peuvent facilement survenir lors de plues abondantes ou à la fonte des neiges. Dégagez le sol sous la cheminée.

Cheminée trop près du sol à l'arrière

Cheminée

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

Le couronnement de la cheminée qui desservait le système de chauffage et le foyer a besoin d'être réparé ou remplacé. Prévoir le coût de ces travaux.

Couronnement de cheminée à réparer ou remplacer

Défaut à corriger

Des fissures et des joints de mortier ont été observés sur la cheminée. Prévoir des travaux de maçonnerie pour assurer la solidité et l'étanchéité de la cheminée.

Exemple de joints de mortier détériorés et fissurés à réparer

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Limitations

Les systèmes d'air climatisé ou de thermopompe sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques au moment de l'inspection et ils seront qualifiés opérationnels ou non. Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut être faite que par un technicien spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de climatisation et les thermopompes, comme tout appareil mécanique, peuvent faire défaut en tout temps.

Matériel de refroidissement et de ventilation

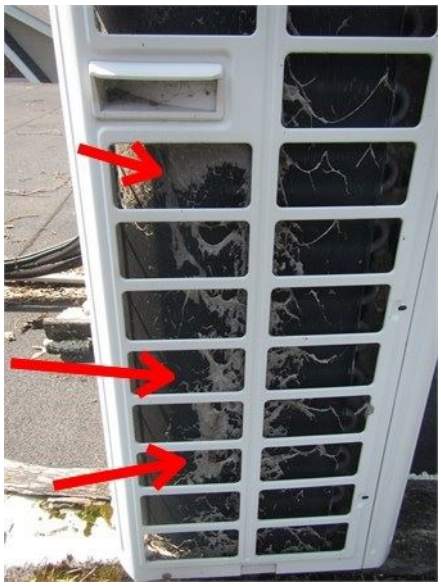
○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Pompe à chaleur (thermopompe)

Constatations

Défaut à corriger

La thermopompe est de marque Air Tempo. L'appareil a été fabriqué en 2014. Le numéro de modèle de l'appareil est le MZO24KCH16S. Procéder à l'entretien périodique de l'appareil pour un rendement optimal. Nettoyer le pourtour pour améliorer ce rendement.

La thermopompe sur le toit



Nettoyer le pourtour de l'appareil

L'appareil mural à l'intérieur

Défaut à corriger

L'isolant sur les conduits de réfrigérant sur le toit est endommagé. Remplacer l'isolant pour éviter la formation de condensation.

Remplacer l'isolant sur les conduits sur le toit

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 Parquets de bois, plancher flottant et carreaux de céramique

Limitations

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

Constatations

Défaut à corriger

Le parquet de la chambre des maîtres est bombé de l'avant à l'arrière en un endroit précis. Il semble qu'il s'agisse de la rigidité structurale du mur de fondation sous le plancher. Il n'y a pas lieu de s'inquiéter.

Le plancher est légèrement bombé au-dessus d'un mur de fondation

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse)

Énoncés généraux

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

Avertissement

Il y a une fenêtre sur le mur de la douche. Nous recommandons l'ajout d'un rideau ou d'un store de plastique pour éviter l'infiltration d'eau dans le mur adjacent, par le seuil de la fenêtre.

Fenêtre près du pommeau de douche

Début de dommages sur le rebord de la fenêtre

Défaut à corriger

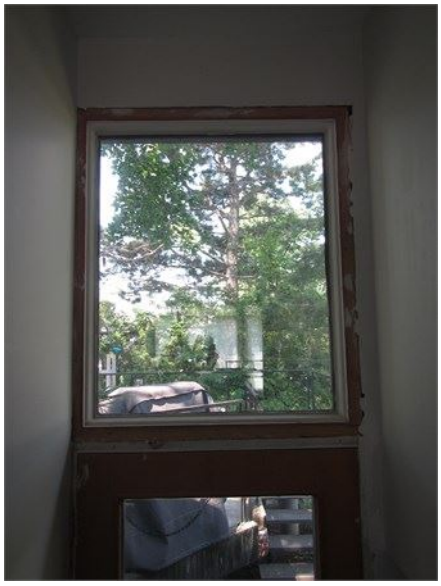
Nous avons remarqué la présence de taches d'humidité au plafond de la salle de bains. Faire fonctionner le ventilateur durant la prise de douches. S'assurer que le ventilateur évacue adéquatement l'air humide

vers l'extérieur lorsqu'il est actionné.

Taches d'humidité au plafond de la salle de bains

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des travaux avaient besoin d'être complétés en divers endroits dans la maison. Tirer les joints et repeindre là où nécessaire pour un fini impeccable.



Travaux à compléter autour de la fenêtre et de la porte d'accès arrière

Travaux à compléter sur le plafond de la salle de bains du sous-sol

Autres travaux à compléter au sous-sol

Escalier et garde-corps

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escalier de bois recouvert de tapis

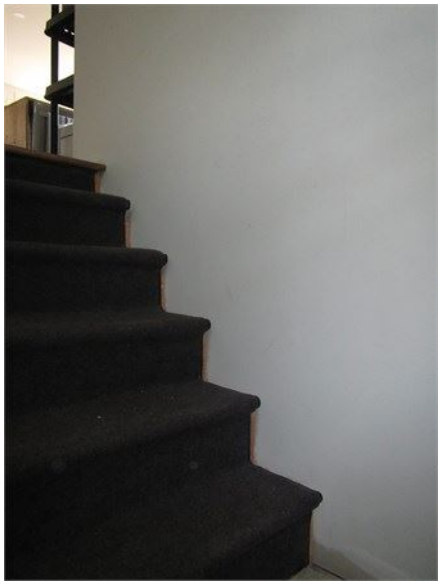
Méthodes d'inspection

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 certaines volées de l'escalier. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. La main courante se fixe au mur au moyen de consoles avec au moins deux vis pénétrant au minimum de 1 1/4po. 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 une main courante pour assurer la sécurité dans l'escalier.



Main courante à ajouter dans la volée supérieure de l'escalier vers le sous-sol

Danger potentiel

Notre inspection de l'escalier menant au sous-sol nous a permis de constater que l'escalier a été mis en place avant la finition du sous-sol. Cette situation fait en sorte que la dernière marche a une hauteur réduite et non standard. Cet état de fait peut causer des chutes puisque l'automatisme du corps pourrait faire manquer la marche et provoquer des accidents fâcheux. Mettez en évidence cette anomalie pour prévenir les usagers.

Petite contre-marche au bas de l'escalier du sous-sol

Armoires et comptoirs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Cuisine en travaux

Constatations

Défaut à corriger

Lors de notre visite, la cuisine était en travaux. Compléter les travaux pour un fini impeccable et pour

assurer la fonctionnalité de la cuisine.

Cuisine à compléter

Portes intérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes 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

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des portes avaient besoin d'ajustements pour fermer sans restriction (chambre des maîtres et sous-sol). Ajuster les portes concernées. Surveiller ensuite la situation. Si des portes sont encore difficile à ouvrir et à fermer, faire appel à un ingénieur en structure pour des conseils judicieux.

Garage

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Garage attaché

Limitations

En raison de la présence de matériel (objets entreposés, outils, etc.), l'inspection du garage est limitée. Nous ne sommes pas en mesure d'inspecter l'ensemble de ses composantes. Nous vous suggérons d'y porter une attention particulière une fois l'espace dégagé.

Constatations

Information

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

Garage encombré

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 Aucune ventilation (toit compact)

Constatations

Information

Rien à signaler au jour de l'inspection.

Isolation des fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Uréthane giclé

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué que le polyuréthane appliqué sur le mur de fondation droit dans la salle de lavage n'était pas protégé contre la chaleur et le feu. Protégez l'isolant à l'aide d'un enduit ignifuge ou recouvrir le mur d'un matériau de finition.

Polyuréthane à protéger dans la salle de lavage

Ventilateurs de plafond

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Le ventilateur de salle de bain fonctionnait normalement au moment de l'inspection. Les ventilateurs de salles de bain fonctionnaient normalement au moment de l'inspection.

Hotte de cuisinière

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte standard

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Rien à signaler au jour de l'inspection.

Sortie de sécheuse

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

Constatations

Information

Aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

1. Procéder à un examen à la caméra du drain français à partir du puisard pour déterminer s'il est nécessaire de le remplacer à court ou moyen terme.

2. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de maçonnerie mineurs dont sur la cheminée et sur le couronnement de béton. Réfection d'une partie de la couverture au-dessus du garage. Pose de solins au-dessus de certaines fenêtres. Remplacement de fenêtres en établissant les priorités. Remplacement de la porte arrière de la maison. Remplacement de la douche au sous-sol et des conduites en acier galvanisé dans cette salle de bains. Travaux à compléter dans la cuisine, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du garage et du foyer. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, 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 : Refaire une partie du toit du garage. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau de la maçonnerie. Pose des solins d'étanchéité au-dessus des portes et des fenêtres 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 les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Installer des clapets antiretour sur les conduites d'évacuation d'eau reliés aux appareils de plomberie du sous-sol. Remplacer la douche du sous-sol. Installer des anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

191, Chemin-du-Bord-du-Lac

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