RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
7, Ave. Landsdowne Gardens
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2089-2023-12-21

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 : 21 décembre 2023
Imprimé le : 5 février 2024

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....12
TOITURE....22
PLOMBERIE....26
ÉLECTRICITÉ....34
CHAUFFAGE....41
CHAUFFAGE D'APPOINT....44
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR....45
INTÉRIEUR....46
ISOLATION ET VENTILATION....55
DÉPENDANCES....60
CONCLUSION....61
CERTIFICAT....62

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	21 décembre 2023, 08:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, -8°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	7, Ave. Landsdowne Gardens, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1947

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison de deux étages de style "cottage" avec une extension sur deux étages du côté droit. Les revêtements extérieurs sont en bardage d'aluminium. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol non fini se trouve sous le bâtiment d'origine. Aucun accès n'a été observé sous l'extension.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de certaines déficiences qu'il faudrait corriger à court et moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux. Le bâtiment est âgé et une désuétude physique normale, en raison de son âge, doit lui être attribuée. Des expertises supplémentaires sont essentielles afin de compléter notre inspection.

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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

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

Fondations

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

Limitations

Notre inspection ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte ainsi que l'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 d'efflorescence et d'humidité sur la base des murs de fondation. L'efflorescence (dépôt de sels sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables et provoquer la détérioration prématurée du béton des fondations. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'imperméabilisant appliqué du côté extérieur des murs de fondation et/ou d'une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, absence de drain, pentes négatives près des murs, etc.), qui a pour conséquence de saturer d'eau le béton des murs et de la dalle.

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondations du bâtiment ou encore que le drain posé soit en terra cotta et donc très fragile et peut-être inopérant aujourd'hui. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée qui procèderait à une excavation partielle du sol autour du bâtiment et qui pourrait vous informer de la situation actuelle. Il pourrait alors être pertinent d'installer un drain français comme c'est d'usage aujourd'hui. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation et la partie visible des semelles à l'aide d'une émulsion bitumineuse ou d'une membrane auto-collante dans les règles de l'art et par la pose d'une membrane drainante de type Delta MS ou Miradrain. Nous vous suggérons également d'isoler les murs de fondation par l'extérieur, le drainage n'en sera que meilleur et vos murs de fondation seront mieux protégés de l'eau et des effets du gel (Voir la section "Isolation/Ventilation : Isolation des murs de fondation").

Efflorescence au bas d'un mur de fondation

Efflorescence au bas d'un mur de fondation du sous-sol

Inspection limitée

Comme il n'y a pas d'accès sous l'extension droite, nous n'avons pas pu vérifier l'état des murs de fondation en cet endroit.

Dalles de béton

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Dalle de propreté

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 difficile à inspecter par endroits en raison des feuilles de contreplaquées posées à même le sol.

Constatations

Défaut à corriger

La dalle de béton est une dalle mince habituellement nommée dalle de propreté.

Une expertise plus poussée est recommandée avant d'entreprendre des travaux de finition dans le sous-sol.

Bien entendu, lors de la reconstruction de la dalle actuelle, la nouvelle dalle devrait comprendre une couche de drainage granulaire d'au moins 5 po., de type DB pour dalle de béton, recouverte d'un isolant de panneaux de laine de roche ou de polystyrène extrudé (résistance thermique de R 10 minimum) et d'une membrane de polyéthylène d'au moins 0,300 mm d'épaisseur agissant comme écran hydrofuge. Sur le polyéthylène, la nouvelle dalle devra avoir au moins 3 po. d'épaisseur et posséder des pentes en direction des avaloirs de sol à installer.

Prévoyez le coût de ces travaux.

Danger potentiel

Nous avons remarqué que la dalle au sol était une dalle de propreté mince et que le contreplaqué à même le sol n'est pas recommandé en raison de l'humidité de la dalle et des possibilités de pourriture du bois et de formation de moisissures dommageables pour la santé. Enlever les contreplaqués à même le sol pour assurer la salubrité. Suivre les recommandations pour le remplacement de la dalle de béton dans la rubrique précédente.

Contreplaqué par-dessus contreplaqué qui se détériore (pourriture et possibilité de moisissures

Dalle de propreté dans le sous-sol

Planchers

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

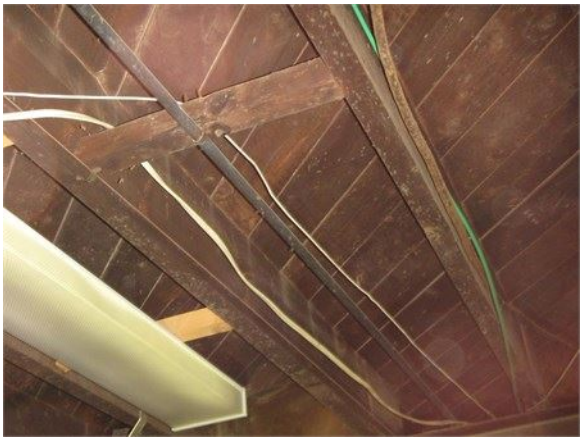
Limitations

En raison des revêtements de finition présents sur les différents étages et de l'absence d'accès sous le rez-de-chaussée de l'extension, 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 et dans les endroits impossibles d'accès.

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives observées dans le sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Prévoyez le coût de nettoyage des taches au besoin (après avoir fait faire une caractérisation des taches par un spécialiste). Faites faire le travail par des spécialistes en décontamination pour protéger votre santé et celle de vos proches.



Taches sur des solives et le platelage du plancher à expertiser

Taches sur la structure du plancher du rez-de-chaussée à nettoyer

Exemple de taches sur des solives et le platelage du plancher du rez-de-chaussée à expertiser

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

Avertissement

Lors de l'inspection de l'étage, nous avons remarqué que le mur latéral droit du bâtiment d'origine a été ouvert vers l'extension droite. Nous ne savons pas si les travaux réalisés sont adéquats en raison des matériaux de finition. Si des fissures apparaissent, faites voir la structure par un ingénieur en structure pour un renforcement adéquat.

Ouverture importante dans le mur droit du bâtiment d'origine vers l'extension (à gauche sur la photo)

Poutres et colonnes

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Acier

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Poutre en "I" et poteaux en acier dans le sous-sol

Structures de toit

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

Limitations

Notre inspection de la structure du toit de l'extension droite a été limitée par l'accès limité. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.

La structure de l'entretoit de l'extension est visible partiellement à partir de l'entretoit principal

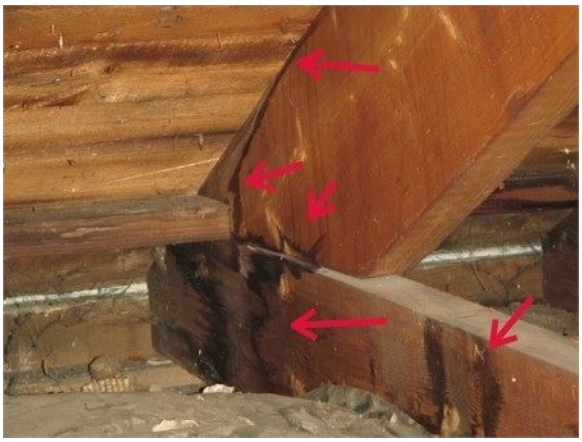
Constatations

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence de taches d'eau séchées sur la structure du toit. Il est probable que ces taches soient anciennes et antérieures à la réfection de la couverture. Surveiller la situation par prudence lors de fortes pluies et à la fonte des neiges pour vous assurer de l'étanchéité de la couverture actuelle.

Exemple de traces d'eau sur la structure du toit principal

Traces d'eau au bas d'une pente de toit



Autre exemple de traces d'infiltrations d'eau sur un débord de toit

EXTÉRIEUR

Énoncés généraux

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

Revêtements extérieurs

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bardage d'aluminium

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Le bardage d'aluminium est très décoloré. Prévoir une réfection. L'idéal serait de refaire l'ensemble du revêtement pour pouvoir améliorer l'étanchéité à l'air et l'isolation des murs extérieurs. Pour des frais restreints, préparer les surfaces avant de repeindre.

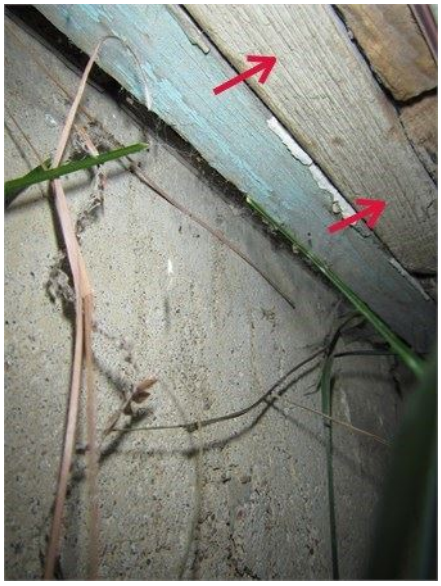
Revêtement d'aluminium décoloré sur l'ensemble du bâtiment

Revêtement d'aluminium décoloré, en rapproché

Défaut à corriger

Le dessous du revêtement mural en aluminium est fermé. Des améliorations dans les détails de construction font que nous ne construisons plus de cette façon. Le dessous et la lame d'air derrière le revêtement extérieur doit être ventilé. A très court terme, percer de petits trous dans la première fourrure de bois derrière le bardage d'aluminium pour améliorer la ventilation. Lors d'une réfection complète, prévoir le respect des exigences actuelles dans la pose du revêtement d'aluminium.

Dessous du bardage d'aluminium à ventiler



Percer des trous dans la première fourrure de bois derrière l'aluminium pour améliorer la ventilation

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que le bardage d'aluminium sur le mur arrière n'était pas parfaitement horizontal. Surveiller la situation dans le temps. Si vous procédez à une réfection complète, vérifier l'état de la structure du mur sous le revêtement d'aluminium. Faire appel à un ingénieur en structure au besoin.

Revêtement d'aluminium qui n'est pas horizontal à surveiller à l'arrière

Défaut à corriger

Un revêtement de bois a été ajouté par-dessus l'aluminium sur le mur arrière. Cette méthode peut facilement causer des rétentions d'eau sur le mur arrière et des infiltrations d'eau dommageables. Enlever le revêtement de bois ou installer des solins adéquats qui remontent derrière le revêtement intermédiaire sous le bardage d'aluminium. Le chevauchement doit être d'au moins 50 mm.

Installer un solin d'étanchéité ou enlever le bois qui est par-dessus l'aluminium

Défaut à corriger

Le revêtement mural 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.

Exemple de revêtement 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

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin protecteur entre le mur extérieur arrière et la terrasse. L'article 9.26.4 Solins de jonction est clair à cet effet. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire derrière le bardage d'aluminium (chevauchement d'au moins 50 mm) et couvrir la solive de rive de la structure de la terrasse. Enlever les lattes le long du mur arrière et procéder à l'installation d'un solin en coupant le revêtement d'aluminium.

Le solin doit être apparent sous le platelage de la terrasse et sur la solive de rive pour assurer l'étanchéité

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages 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 d'une fenêtre à l'avant en guise d'exemple / Le joint avec la fenêtre a été calfeutré ce qui peut retenir l'eau qui se serait infiltrée plus haut

Autre exemple d'absence de solins au-dessus des ouvertures

Portes extérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes d'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

Le seuil de la porte arrière (extension) est trop près de la surface de la terrasse. Profiter de la réfection de la terrasse pour rabaisser le niveau sur le seuil. Un dégagement de 4 à 6 po est suggéré.

Seuil de porte trop près de la surface de la terrasse : Haut risque d'infiltration d'eau

Fenêtres et verrières

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

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Une fenêtre du sous-sol est coincée dans la terrasse. Prévoir un plus grand dégagement lors de la réfection de la terrasse. La situation actuelle est à haut risque d'infiltration d'eau.

Fenêtre du sous-sol coincée dans la terrasse

Défaut à corriger

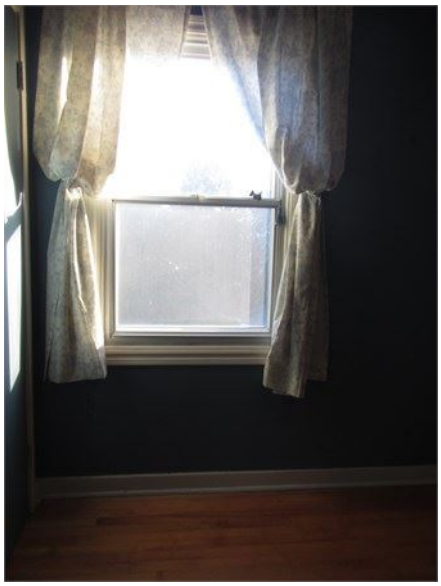
La plupart des fenêtres en aluminium ont été fabriquées en 1984. Elles ont largement atteint leur durée de vie utile. Des manivelles sont brisées, des double-vitrages sont descellés, des garnitures d'étanchéité sur les vitrages sont en décomposition, etc. La porte-fenêtre est aussi âgée. Prévoir une réfection des fenêtres pour assurer l'étanchéité et améliorer le confort intérieur.

Les fenêtres sont âgées et des vitrages sont descellés comme ici

La porte-fenêtre arrière est âgée et la moustiquaire est vissée dans le seuil de la porte, ce qu'il faut éviter pour éliminer la possibilité d'infiltrations d'eau

Danger potentiel

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



Fenêtre à protéger pour éviter les chutes

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bois et béton

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps protégeant un espace localisés à plus de 2 pi. du sol et à moins de 6 pi. du sol devrait être de 900 mm (36") de hauteur. Les barrotins ne doivent pas être espacés de plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader

les garde-corps. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des affaissements du perron avant. De plus, le bois tant du perron que de l'escalier doit être repeint. Renforcer la structure. Préparer les surfaces avant de repeindre.

Affaissement du perron avant

Escalier et perron à repeindre

Inspection limitée

Notre inspection de la structure de la terrasse arrière a été limitée par la présence d'objets sous la terrasse.

Défaut à corriger

La terrasse arrière penche vers l'avant et vers la droite. Prévoir une réfection pour éviter les écoulements d'eau vers le bâtiment.

La terrasse arrière penche vers la droite (exagéré par la photo)

Section arrière qui penche vers l'avant

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

Surveillance recommandée

Des traces d'écoulement ont été observées dans les soffites du débord de toit arrière (outre les traces près de la cheminée : voir la section "Toiture"). Il est possible que les traces soient anciennes et liées à l'ancienne couverture. Surveiller la situation par prudence.

Exemple de traces d'infiltration d'eau dans les soffites du débord de toit arrière

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

Avertissement

Nous avons remarqué la présence de fissures dans l'entrée d'asphalte. Utilisez de l'asphalte liquide pour

boucher les fissures et prolonger la durée de vie du revêtement d'asphalte.

Entrée asphaltée à réparer

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

Limitations

En raison de la hauteur et de la pente de la toiture, nous l'avons inspecté à partir du sol et à l'aide de jumelles.

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

Les bardeaux sur le toit sont récents. Demander la facture des travaux pour vous assurer que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art. Autrement, faire vérifier l'étanchéité autour des percées (cheminée, aérateurs, etc.).

Bardeaux récents sur la toiture

Gouttières

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Installer des exutoires au bout des descentes pluviales des gouttières

Défaut à corriger

Des traces d'écoulement sur le mur latéral droit du bâtiment d'origine sous la gouttière sont une indication d'un manque d'étanchéité entre la gouttière et le mur du bâtiment. Assurer l'étanchéité pour éviter les écoulements et les possibilités d'infiltration d'eau dommageables dans le mur.

Assurer l'étanchéité entre la gouttière et le mur recouvert en aluminium

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 des traces d'infiltration d'eau dans les soffites de part et d'autre de la cheminée. Assurez-vous que les contre-solins entre la cheminée et la toiture sont encastrés dans la maçonnerie (au moins 25 mm en profondeur) en partie supérieure pour une étanchéité adéquate. Le calfeutrant est insuffisant pour assurer l'étanchéité.

Traces d'infiltration d'eau dans les soffites et sur la cheminée sous la jonction entre la cheminée et la toiture

Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé de solin d'étanchéité entre la marquise d'entrée avant et le mur avant. En revanche, le solin du toit de la fenêtre en baie est apparent mais a été simplement calfeutrée en surface (en partie supérieure) et a été cloué en surface, ce qui peut causer des infiltrations d'eau. Corriger tous les manquements concernant les solins pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

Solin non apparent entre la marquise d'entrée et le mur avant

Solin cloué et calfeutré en surface, ce qui est à grand risque d'infiltration d'eau : Corriger la situation

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 1/2 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 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. Noter que la conduite d'arrivée d'eau ne possède que 1/2 po de diamètre, ce qui est restreint.

Vieux robinet d'arrêt d'eau principal près du mur avant au sous=sol

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

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'émail de la baignoire était usé. Lorsque l'émail est usé, la baignoire peut se mettre à rouiller et à fuir. Prévoyez le remplacement de la baignoire à plus ou moins court terme.

Vieille baignoire à l'étage

Défaut à corriger

Un robinet sur la cuve de lavage au sous-sol fuit. Corriger la situation pour éviter les gaspillages d'eau.

Robinet qui fuit sur la cuve de lavage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le lavabo de la salle de bains pourrait ne pas être conforme. Le lavabo ne possède pas de trop plein pour éviter les débordements. Le lavabo doit être approuvé selon la norme CSA B45. Vérifiez la situation si possible. Au besoin, remplacez le lavabo par un lavabo homologué pour éviter les dégâts des eaux.

Lavabo en verre sans trop plein

Conduits de distribution

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

Limitations

Il est normal que l'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Une variation de la pression d'eau dans l'aqueduc de la ville implique une variation de pression à votre robinet surtout si le diamètre de l'entrée d'eau est inférieur à ¾ de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré. L'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requis. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.

Constatations

Défaut à corriger

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

Absence d'anti-béliers sur les conduites d'eau sous un appareil de plomberie

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

Une réparation douteuse a été réalisée sous la tubulure de sortie sous l'évier de la cuisine. Faire corriger la situation par un plombier compétent pour éviter les fuites dommageables.

Réparation douteuse sous l'évier de la cuisine

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.

Machine à laver qui se jette dans la cuve à corriger

Défaut à corriger

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

Event automatique trop bas sous l'évier

Drains de plancher

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

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.

Dispositifs antirefoulement

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de clapets observables

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de clapets antiretour sur les conduites d'évacuation des appareils de plomberie au sous-sol (cuve de lavage, machine à laver, puisard, etc.). Faire installer des clapets pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout.

Absence de clapet sous la cuve de lavage au sous-sol

Puisards et fosses de retenue

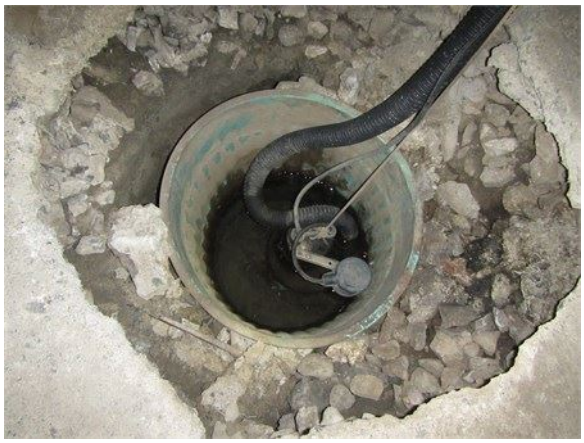
◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Puisard artisanal

Constatations

Défaut à corriger

Le puisard installé au sous-sol est artisanal. Il s'agit d'un réservoir circulaire comme une poubelle. Il récolte les eaux souterraines. La nappe phréatique pourrait être élevée dans le secteur. Suivre les recommandations sur l'installation d'un drain français et procéder à une mise à niveau du puisard par la même occasion dont le couvercle qui n'est pas parfaitement étanche et où un évent automatique a été installé.

Couvercle percé largement sur le puisard au sous-sol



Le puisard circulaire artisanal qui récolte les eaux souterraines

Event automatique installé en raison d'un mauvais branchement de plomberie

Système de production d'eau chaude

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Chauffe-eau au mazout

Constatations

Information

Le chauffe-eau au mazout est de marque Brock. Le numéro de modèle est le IB50-O. Nous n'en connaissons pas l'âge mais l'appareil nous a semblé en bon état.

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

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

Constatations

Réparation urgente

Le support de conducteurs est mal fixé au mur de la maison. Corriger rapidement la situation pour éviter un arrachement par grands vents.

Support de conducteurs partiellement arraché

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.

La mise à la terre du système électrique

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

Défaut à corriger

Le dégagement devant le panneau de distribution électrique est limité par les conduits du réservoir de mazout. Il est recommandé de laisser un dégagement d'au moins 39 pouces devant celle-ci afin de s'assurer d'une accessibilité adéquate en tout temps. Assurez le dégagement nécessaire en autant que faire se peut soit en déplaçant le panneau électrique soit en relocalisant les conduites du réservoir.

Accès limité au panneau de distribution électrique

Câbles des circuits de dérivation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage en cuivre et possibilité de câbles en aluminium

Méthodes d'inspection

Il est impossible lors d'une inspection visuelle d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur, congélateur, climatiseur, lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).

Constatations

Défaut à corriger

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

Câbles électriques apparents à l'étage (extension)

Câble apparent sous un convecteur au rez-de-chaussée (extension)

Interrupteurs et prises de courant

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Installation régulière résidentielle et d'origine

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

Danger potentiel

Nous avons remarqué que la prise de courant de la salle d'eau du rez-de-chaussée était sans protection (DDFT). Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Consulter un maître électricien afin de corriger cette situation et protéger le circuit contre les risques d'électrocution. Changez la prise pour une prise de type détecteur de fuite (DDFT).

De plus, la prise a été mal installée. Les connexions sur la prise sont inversées. Câbler adéquatement la nouvelle prise.

Prise dans la salle d'eau est sans DDFT et est câblée à l'envers

Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuites (DDFT).

Prise extérieure à remplacer

Danger potentiel

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

Danger potentiel

Notre inspection de la prise DDFT dans la salle de bains nous a permis de constater que le raccordement est fautif. La prise est sans mise à la terre et la prise est dans l'impossibilité de disjoncter. Le raccordement de la prise à l'aide d'un fil de liaison n'a probablement pas été fait. Faites vérifier l'installation et apportez le correctif approprié pour que cette prise vous protège adéquatement.

Prise DDFT sans mise à la terre à l'étage, près du lavabo

Danger potentiel

Une prise dans la pièce de l'étage de l'extension n'est pas fonctionnelle. Faire vérifier les connexions par un électricien compétent pour assurer la sécurité de l'installation.

Prise non fonctionnelle à l'étage

Défaut à corriger

Une prise a été bricolée dans le séjour au rez-de-chaussée. Faire installer une prise dans les normes actuelles pour assurer la sécurité de l'installation.

Prise bricolée au rez-de-chaussée et sans mise à la terre / Noter le câble apparent de surcroît

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.

Exemple de prise sans mise à la terre sur le comptoir de la cuisine à corriger rapidement et en installant une prise DDFT

Unités de chauffage

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Plinthes électriques et convecteurs

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

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que la peinture était brûlée sur le mur au-dessus du convecteur de l'extension, rez-de-chaussée. Surveiller la situation. Il est possible que l'appareil soit insuffisant pour chauffer la pièce et qu'il y ait surchauffe. Au besoin, faire appel à un électricien compétent pour installer un convecteur plus puissant.

Peinture brûlée au-dessus du convecteur

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.

Générateur de chaleur

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

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 à air pulsé n'a pas pu être testé en raison de l'absence de mazout. Faire voir l'installation par un spécialiste en chauffage au mazout pour déterminer des travaux à réaliser au besoin et connaître sa durée de vie utile pour pouvoir prévoir son remplacement.

La fournaise au mazout au sous-sol

Système de distribution de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Conduits d'air chaud

Méthodes d'inspection

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspectrice lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les

correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage. faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.

Constatations

Avertissement

Les conduits de distribution d'air peuvent contenir des poussières et des contaminants allergènes. Ces saletés et poussières peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste. Notez qu'il est préférable de ne pas habiter les lieux dans les jours qui suivent de manière à éviter de respirer tout ce qui aura été 'secoué' par le nettoyage des conduits. Notez que vous pouvez aussi faire nettoyer les conduits par des spécialistes en décontamination pour un travail scellé plus sécuritaire sur le plan de la salubrité.

Avertissement

Nous avons remarqué que plusieurs registres d'arrivée d'air chaud étaient situés sur les murs intérieurs de la maison, surtout à l'étage. Il est possible que cela cause quelques inconforts lors des périodes de grands froids. Au besoin, ajoutez des plinthes électriques sous les fenêtres pour un meilleur confort. Seule l'expérience du bâtiment pourra déterminer de leur nécessité.

Grille d'air sur un mur intérieur, chambre avant de l'étage

Absence d'unité de chauffage sous une fenêtre de chambre arrière à l'étage

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Conduit de fumée en acier galvanisé en chemisage d'une cheminée de maçonnerie

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le conduit de fumée possédait une pente négative à la sortie de la fournaise. Faire corriger la situation pour éviter les refoulements de combustion.

Pente négative du conduit de fumée à la sortie de la fournaise

Le chemisage intérieur observable au-dessus de la cheminée de maçonnerie d'origine

Réservoir d'entreposage du combustible

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

Constatations

Information

Le réservoir de mazout installé au sous-sol nous a semblé en bon état général. Il est vide.

Le réservoir de mazout au sous-sol, en bon état

Le réservoir est vide

Avertissement

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

CHAUFFAGE D'APPOINT

Méthodes d'inspection

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

Appareil de production de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer à caisson et cheminée de maçonnerie

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Expertise recommandée

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

Le foyer dans le séjour au rez-de-chaussée

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. 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 Climatiseur

Constatations

Avertissement

Le climatiseur de marque Optima 2-S. Le numéro de modèle est le KSSE30GA2. L'appareil est installé à même le sol. Voir les recommandations du fabricant pour déterminer si l'appareil doit être installé sur un support dégagé du sol comme c'est habituellement le cas.

Le climatiseur installé au sol

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Revêtements de plancher

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

Limitations

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

Constatations

Danger potentiel

Lors de l'inspection de la cuisine, 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. Procéder à un test d'amiante sur une tuile par prudence.

Tuiles dans la cuisine

Avertissement

Des placards ont été enlevé dans la pièce de l'étage, extension droite. Prévoir un ragréage du plancher pour un fini impeccable.

Placards enlevés au centre de la grande pièce

Revêtements des murs et plafonds

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

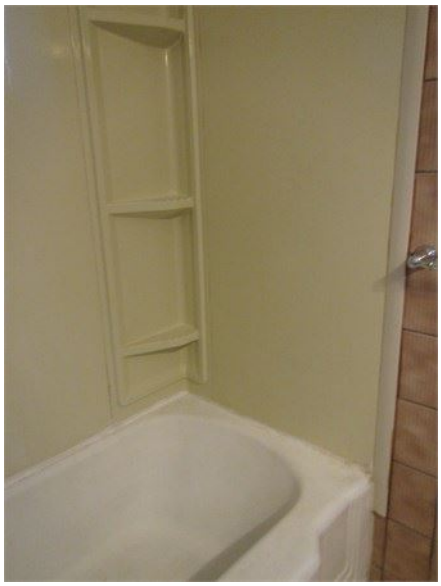
la formation de moisissures sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection. Au besoin, procédez à un test de qualité de l'air et suivez les recommandations de l'expert.

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.

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que des panneaux préfabriqués avaient été posés sur les murs autour de la baignoire. Ces panneaux sont collés et les joints entre eux ne sont pas toujours étanches. Assurez-vous d'une étanchéité parfaite tant entre les panneaux, qu'entre les panneaux et les murs adjacents qu'entre les panneaux et la baignoire. Les infiltrations d'eau causent des dommages à la structure sous-jacente et favorise la formation de moisissures dommageables pour la santé. Au besoin, remplacez les panneaux par des carreaux de céramique ou une autre surface étanche.



Panneaux préfabriqués autour de la baignoire

Défaut à corriger

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées au coin inférieur droit de la fenêtre du séjour. Suivre les recommandations faites dans la section "Extérieur" du rapport pour maîtriser les infiltrations d'eau. Remplacer les matériaux souillés.

Traces d'infiltration d'eau au coin inférieur droit de la fenêtre du séjour

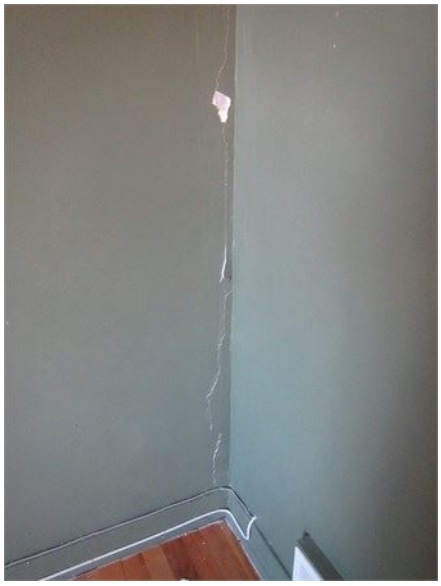
Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la peinture et probablement du plâtre s'écaille sur le mur gauche de la pièce de l'étage, dans l'extension. Gratter tout ce qui décolle avant de tirer les joints et de repeindre pour un fini impeccable.

Peinture qui s'écaille sur le mur gauche de la pièce de l'étage dans l'extension droite

Défaut à corriger

Une fissure a été observée sur le coin arrière gauche de la chambre avant de l'étage. Tirer les joints sur la fissure en même temps qu'il faut la renforcer. Repeindre pour un fini impeccable.



Fissure sur le coin arrière gauche de la chambre avant

Expertise recommandée

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

Stuc à l'étage

Stuc au rez-de-chaussée

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 remarqué un espacement trop large entre les balustres dans le garde-corps de l'étage, côté droit. Cela présente un risque d'accident. Ajouter des barrotins additionnels entre les barrotins actuels.

Barrotins trop espacés dans le garde-corps

Danger potentiel

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

Installer une main courante qui couvre l'ensemble des marches de l'escalier

Danger potentiel

La hauteur du garde-corps du côté gauche au haut de l'escalier peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Les garde-corps doivent posséder une hauteur d'au moins 36 pouces. Nous vous

conseillons de corriger cette situation en ajoutant une main courante en partie supérieure.

Garde-corps trop bas du côté gauche de l'escalier

Armoires et comptoirs

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

Constatations

Défaut à corriger

Le meuble-lavabo dans la salle de bains de l'étage n'est pas fixé au mur. Fixer le meuble-lavabo pour éviter des fuites des conduites d'eau sous le lavabo.

Fixer le meuble-lavabo au mur

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur la sous-face du comptoir de la cuisine autour de l'évier. Assurez l'étanchéité du pourtour de l'évier pour éviter les dommages occasionnés par les infiltrations d'eau.

Traces d'eau autour de l'évier, sous le comptoir

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 observé que la porte de la chambre avant nécessite un petit ajustement pour fermer plus facilement. Procéder à l'ajustement de la porte concernée. 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. Surveiller ensuite la situation. Si la porte devient à nouveau difficile à fermer, consulter un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de structure.

Ajuster la porte de la chambre avant

Autre

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de vermine dans la salle de bains de l'étage et de la nourriture à vermine dans l'entretoit. Nettoyer la salle de bains. Surveiller la situation. Faire appel à un exterminateur au besoin pour maîtriser la présence de vermine dans la maison.

Vermine dans la salle de bains

Nourriture à vermine dans l'entretoit

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Isolant en matelas (fibre de verre)

Constatations

Inspection limitée

L'inspection de l'entretoit de l'extension a été limitée à notre position autour de la trappe d'accès à l'entretoit principal. Il en est de même de l'entretoit principal. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.

Défaut à corriger

La résistance thermique des plafonds est inégale et nous est apparue faible par rapport aux standards et aux coûts actuels de l'énergie. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une couche d'isolant en vrac supplémentaire en prenant soin de ne pas obstruer la ventilation par les soffites. Une épaisseur de 11 à 14 pouces d'isolant (R 41) correspond aux exigences actuelles. Vous pouvez également en ajouter davantage pour une excellente isolation de l'entretoit.

Faible isolation dans la partie arrière de l'entretoit principal (2 à 3 po d'épaisseur)

Des nattes de laine ont été ajoutées dans la partie avant, ce qui reste limité

Défaut à corriger

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

Trappe d'accès à l'entretoit à isoler et coupe-froid à poser autour de l'ouverture

Ventilation de la toiture

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aérateurs 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

Deux aérateurs de toit ont été observé. Par contre, les soffites sont bloqués. Il faut dégager les soffites des débords de toit pour permettre à l'air extérieur de pénétrer dans l'entretoit et ventiler l'entretoit avant de sortir par les aérateurs.

Les deux aérateurs de toit

Ventilation bloquée par les soffites à ouvrir

Isolation des fondations

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

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. 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 laine de roche ou en polystyrène extrudé de type 4 ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé au béton. 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) sous le revêtement intermédiaire derrière le revêtement d'aluminium 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.

Absence d'isolation sur les murs de fondation

Ventilateurs de plafond

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Il n'y a pas de ventilateur dans la salle de bains. Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bains.

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 flexible en aluminium

Constatations

Information

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

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

Le cabanon et le spa situés sur la propriété n'ont pas été inspectés et ne font pas partie de notre mandat.

Le cabanon n'a pas été inspecté

Le spa n'a pas été inspecté

CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

1. Procéder à un test d'amiante sur les matériaux intérieurs si des travaux sont prévus.

2. Procéder à un examen du foyer et de sa cheminée si le foyer est réhabilité.

3. Prévoir le coût de divers travaux : Imperméabilisation des fondations et pose d'un drain français avec puisard intérieur. Remplacement des fenêtres. Travaux sur le revêtement extérieur en bardage d'aluminium (soit repeindre et percer le dessous de la fourrure au bas des murs ou refaire l'ensemble en améliorant l'isolation et l'étanchéité à l'air). Pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres et des portes. Travaux de réfection de la terrasse arrière et mise à niveau du perron avant. Installation d'un ventilateur dans la salle de bains. Travaux de mise à niveau sur le plan électrique, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faire 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 foyer. Protéger les fenêtres dont les vantaux s'ouvrent et qui se trouvent à moins de 900 mm du sol intérieur. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, mains courantes et garde-corps à l'intérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Procéder à une caractérisation des taches sur la structure de bois du plancher du rez-de-chaussée, dans le sous-sol et maîtriser la présence possible de vermine, 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 : Poser des solins partout où nécessaire (terrasse, cheminée et portes et fenêtres). 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. Procéder à l'entretien de la couverture. Installer des clapets antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

7, Ave. Landsdowne Gardens

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