RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
430, Ave. Saint-Louis
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2102-2024-05-21

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 mai 2024
Imprimé le : 7 juillet 2024

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....12
TOITURE....20
PLOMBERIE....22
ÉLECTRICITÉ....30
CHAUFFAGE....35
INTÉRIEUR....39
ISOLATION ET VENTILATION....48
DÉPENDANCES....53
CONCLUSION....55
CERTIFICAT....56

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	21 mai 2024, 13:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Nuageux avec quelques averses, 22°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	430, Ave. Saint-Louis, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison typique d'après-guerre d'un étage et demi. Les murs extérieurs sont recouverts de bardages de vinyle. La toiture en pente est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol partiellement fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

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

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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.

Fondations

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

Limitations

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

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 la présence d'un revêtement de vinyle. Si les fondations sont recouvertes, l'inspectrice n'est pas tenue d'enlever le matériau de finition pour visualiser l'état des murs de fondation.

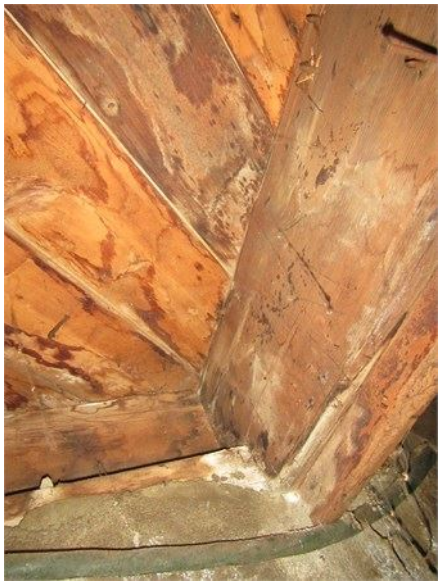
Constatations

Avertissement

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").

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des coulisses d'eau séchées sur le mur de fondation arrière, sous le palier d'entrée arrière et de la porte d'entrée. Assurer l'étanchéité du revêtement mural de part et d'autre de la porte. Vérifier l'étanchéité de la porte et de son seuil. Assurer l'étanchéité du revêtement de sol du côté intérieur. Maîtriser les infiltrations d'eau pour éviter les dommages à la structure de bois du palier d'entrée.



Dalles de béton

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Dalle 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.

Constatations

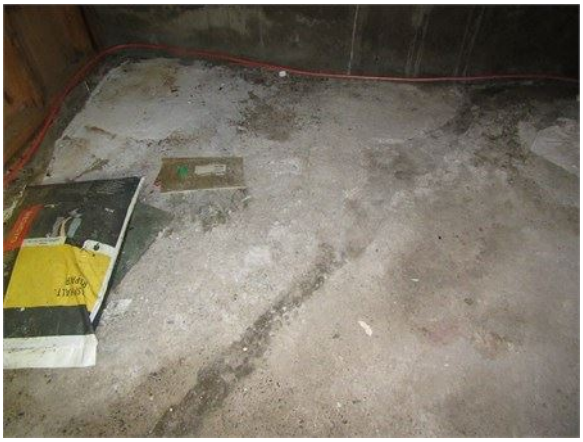
Défaut à corriger

L'inspection a révélé qu'en plusieurs endroits la présence d'efflorescence et des traces d'humidité étaient présentes. Il est probable que le niveau de la nappe phréatique soit élevé sous la maison.

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.



Dalle tachée d'humidité et réparée à plusieurs reprises

Efflorescence près de la fournaise et des tuiles de plancher

Planchers

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

Limitations

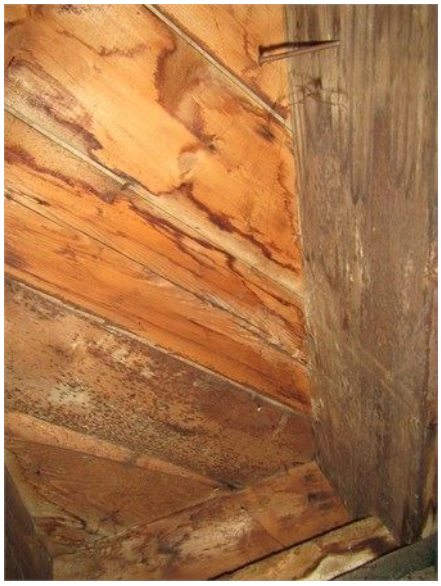
Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.

En raison des revêtements de finition présents au sous-sol et sur les différents étages, la structure des planchers n'a pas pu être visualisée dans son ensemble. Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-ci. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.

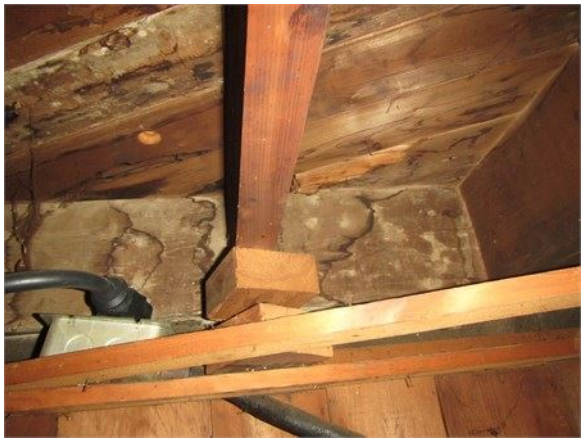
Constatations

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué des taches d'infiltration d'eau le long des murs extérieurs et sous le palier d'entrée arrière sur des solives et du platelage de plancher. Assurer l'étanchéité du revêtement extérieur et du palier d'entrée arrière pour éviter davantage d'infiltrations d'eau.



Traces d'infiltration d'eau sous le palier d'entrée arrière



Traces d'infiltration d'eau sur une solive de rive et sur le platelage du plancher du rez-de-chaussée le long d'un mur extérieur

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué des taches d'humidité excessive et d'eau au bas d'un mur intérieur. Suivre les recommandations sur le remplacement de la dalle de béton et l'installation d'un drain français dans la section "Structure : Fondations".

Taches d'eau et d'humidité au bas d'un mur intérieur au sous-sol

Avertissement

Nous avons noté que certains planchers ne sont pas au niveau. Noter que plusieurs planchers recouverts de tapis n'ont pas pu être vérifiés.

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

Le plancher de la chambre avant droite penche vers l'arrière gauche

Murs porteurs

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

Limitations

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

Constatations

Expertise recommandée

Lors de l'inspection de l'entretoit, nous avons remarqué qu'un mur porteur latéral était taché. Il pourrait s'agir de moisissures et même de champignons. Nous vous recommandons de faire vérifier ce qu'il en est auprès d'un chimiste conseil. Suivre ses recommandations pour l'enlèvement. Ventiler adéquatement les sections d'entretoit.

Poutres et colonnes

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

Énoncés généraux

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

Constatations

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 Charpente de bois d'oeuvre

Méthodes d'inspection

INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence d'accès au vide sous toit en partie supérieure, 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. Ménager une trappe d'accès sur le plafond de l'étage.

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.

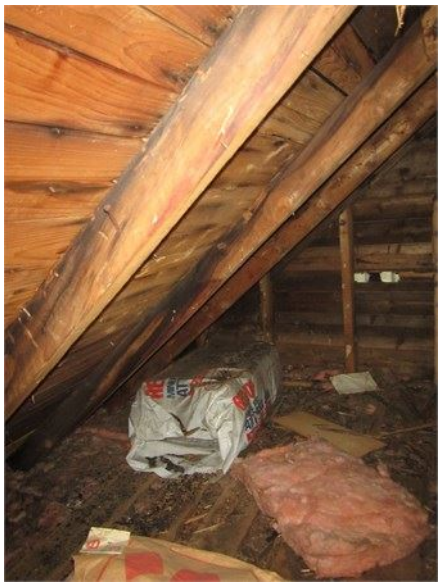
Constatations

Inspection limitée

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de trappe d'accès à l'entretoit supérieur et dans certaines parties inférieures. Installer une trappe pour vérifier l'état de la structure, de l'isolation et de la ventilation de cet espace.

Défaut à corriger

La structure du toit est faible, comme c'est souvent le cas pour ce type de structure. Déneigez la toiture l'hiver pour éviter de surcharger la structure. Prévoir le renforcement de la structure ou son remplacement.



Structure faible du toit / Noter les taches de condensation sur les clous et en partie supérieure des chevrons

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de taches caractéristiques de condensation sur des chevrons de la structure du toit (sous le platelage). Il est essentiel de bien ventiler l'entretoit pour éviter la formation de condensation dommageable sur la structure du toit (formation de moisissures et pourriture du bois de structure).

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau autour de la cheminée, dans l'entretoit. Suivre les recommandations faites dans la section "Toiture : Solins" du présent rapport pour maîtriser les infiltrations d'eau dommageables.

Traces d'infiltration d'eau autour de la cheminée

Traces d'infiltration d'eau autour de la cheminée

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 de vinyle

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

Avertissement

Notre inspection de la toiture nous a permis de constater que le bardage de PVC, posé là où il y a un mur entre les deux hauteurs de toiture, est posé jusqu'en bas près des bardeaux d'asphalte de la toiture. Le bardage doit s'arrêter à deux pouces au-dessus de la toiture pour éviter sa dégradation prématurée par un contact constant avec l'eau de ruissellement de la toiture. Il y a peu à faire en ce moment sinon de défaire le bardage pour le couper à la hauteur voulue.

Revêtement en PVC trop près du toit

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que le revêtement de vinyle était ondulé sur le mur latéral droit. Surveiller la situation dans le temps. Il est essentiel que le revêtement demeure étanche. Refaire la pose du revêtement de vinyle sur les murs extérieurs au besoin.

Revêtement ondulé sur le mur latéral droit

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).

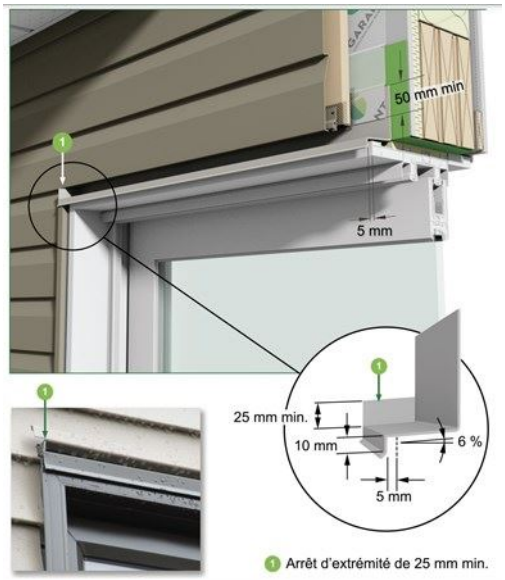
Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de vinyle. Il en est de même sous les fenêtres. 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. Sous les fenêtres, il faut enlever le scellant, corriger l'ouverture sous les fenêtres au besoin pour pouvoir insérer des solins métalliques sous les fenêtres avec pente d'évacuation vers l'extérieur d'au moins 6%. Suivre les recommandations ci-haut pour couvrir le revêtement sous les fenêtres.

Exemple d'absence de solin, ici au-dessus de la porte avant

Autre exemple d'absence de solin à l'avant

Absence de solin à l'arrière



Exemple de la pose d'un solin au-dessus d'une ouverture / Capture d'écran du site Internet de GCR

Portes extérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes en acier

Constatations

Défaut à corriger

L'étanchéité est déficiente autour des portes extérieures. Refaire la finition autour des portes après avoir remplacé les matériaux endommagés par l'eau.

Etanchéité à corriger autour de la porte avant

Etanchéité à corriger autour de la porte arrière

Fenêtres et verrières

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

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 le ventilateur de salle de bains (à installer) et la hotte de cuisinière (à installer).

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que la fenêtre ouvrante dans la chambre du sous-sol était de dimensions restreintes. Le Code de construction du Québec à l'Article 9.7.1.2. stipule que les fenêtres qui desservent des chambres doivent "a) offrir une ouverture dégagée d'une surface d'au moins 0,35 mètre carré, sans qu'aucune dimension ne soit inférieure à 380 mm ; et b) maintenir cette ouverture sans l'aide de moyen de support supplémentaire durant une urgence.

Prévoir déplacer la chambre ou installer une fenêtre plus grande.

Fenêtre trop petite pour pouvoir sortir en situation d'urgence dans la chambre du sous-sol

Défaut à corriger

Les fenêtres à double-vitrage possèdent des doubles-vitrages qui sont descellés. Ces fenêtres comme les fenêtres coulissantes sont âgées. Prévoir leur remplacement pour éviter les dommages causés par la condensation et le manque d'étanchéité.

Doubles-vitrages descellés sur la fenêtre du séjour à l'avant

Condensation et moisissures dans le seuil d'une fenêtre coulissante

Danger potentiel

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

Exemple de fenêtre trop près du sol sans protection contre les chutes accidentelles

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Perron en bois

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps localisés à plus de 2 pieds du sol, devrait être de 900 mm (36 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

Les garde-corps de part et d'autre de l'escalier avant ont besoin d'être renforcés pour assurer la sécurité dans l'escalier. Renforcez les garde-corps en place.

Garde-corps à renforcer dans l'escalier

Danger potentiel

Des barrotins sont manquants de part et d'autre du perron avant. Ajouter des barrotins pour que les

espaces entre-eux ne soient pas plus de 4 po.

Barrotins manquants d'un côté du perron 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

Défaut à corriger

Dégager les sous-faces des débords de toit en enlevant les sous-faces ventilées actuelles pour enlever les sous-faces en bois, probablement à l'intérieur, pour permettre à l'air extérieur de pénétrer dans l'entretoit pour bien le ventiler.

Aménagements extérieurs

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

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des 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.

Arbustes trop près de la façade à l'avant

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de fissures et des affaissements dans l'entrée d'asphalte. Utilisez de l'asphalte liquide pour boucher les fissures et prolonger la durée de vie du revêtement d'asphalte. Prévoir son remplacement dans quelques années au plus tard.

Affaissements et fissures dans l'entrée d'asphalte

TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : Nous n'avons pas pu accéder à la toiture en raison de sa hauteur. Nous l'avons inspecté à partir du sol et à l'aide de jumelles seulement.

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

Revêtements de toit incliné

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les bardeaux d'asphalte sont récents.

Gouttières

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Installer une descente pluviale au bout de la gouttière pour éloigner les eaux des murs extérieurs

Installer gouttières, descentes pluviales et exutoires à l'arrière

Solins et parapets

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les solins autour de la cheminée de maçonnerie avaient été posés en surface de la maçonnerie. Les solins doivent être repliés dans des joints de mortier sur une profondeur de 25 mm et les joints de mortier et de scellant refaits pour assurer l'étanchéité.

Solins métalliques autour de la cheminée posés seulement en surface de la maçonnerie : des infiltrations d'eau ont été observées à l'intérieur

PLOMBERIE

Limitations

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

L'inspectrice ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des bains ou des douches. L'inspectrice n'évalue pas la capacité ou la suffisance des systèmes, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence. La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Valve principale d'entrée d'eau

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Valve 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 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 vieille valve d'arrêt d'eau à remplacer par prudence su le mur avant

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 en même temps que la rénovation de la salle de bains.

Vieille baignoire à remplacer

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la cuve de lavage était mal fixée au mur. Pour éviter les fuites occasionnées par des conduites de plomberie sous tension et pour éviter le bris du mur où s'appuie la cuve de lavage, nous vous recommandons de fixer la cuve de lavage solidement au mur comme il se doit.

Cuve de lavage à fixer au sous-sol

Défaut à corriger

La douche du sous-sol est de faible qualité. Prévoyez son remplacement à plus ou moins court terme pour éviter les fuites dommageables.

Douche de faible qualité 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.

Défaut à corriger

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

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

Conduites en acier galvanisé sous un lavabo en guise d'exemple

Conduite en acier galvanisé et tache de rouille indiquant un début de fuite

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'un robinet à sellette sur une conduite d'eau potable. Il est interdit d'utiliser des robinets à sellette sur le réseau de distribution d'eau (Code de plomberie; article 2.10.5). Faites changer cette installation en utilisant un raccord approprié pour cette alimentation en eau.

Robinet à sellette au sous-sol

Conduits d'évacuation et de ventilation

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

Énoncés généraux

Un nombre insuffisant d'évents de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourraient occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau

d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations

Défaut à corriger

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

Evacuation de la machine à laver dans la cuve, ce qui est fautif

Avertissement

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).

Event automatique trop bas sous l'évier de la cuisine

Défaut à corriger

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

Siphon qui commence à percer à remplacer

Drains de plancher

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas localisé de drain de plancher au sous-sol. Prévoir son installation au point le plus bas de la dalle du sous-sol pour éviter un problème de salubrité si une fuite d'eau ou une inondation du sous-sol survient.

Absence de drain apparent sur la dalle de béton du sous-sol

Dispositifs antirefoulement

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucun clapet anti-refoulement observé

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé de clapets antiretour sur les conduites d'évacuation des appareils de plomberie du sous-sol. Prévoir l'installation de ces pièces d'équipement pour éviter les refoulements d'égout dommageables.

Absence de clapet antiretour sous la cuve de lavage du sous-sol

ÉLECTRICITÉ

Limitations

INSPECTION LIMITÉE lors de notre visite, il n'y avait pas d'électricité. Les équipements n'ont pas pu être testés.

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

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

Constatations

Avertissement

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

Câbles électriques qui passent dans les arbres à l'avant

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.

Danger potentiel

Nous avons remarqué que la tête du mât électrique était près de la fenêtre de l'étage. La tête du mât doit se trouver à au moins 3 pieds de toute ouverture. Installez un écran protecteur près du mât de manière à protéger l'ouverture.

Tête du mât électrique et câbles trop près de la fenêtre

Interrupteur principal

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Information

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

Le panneau de distribution électrique au sous-sol

Câbles des circuits de dérivation

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Expertise recommandée

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

Boîte de jonction à vérifier et à refermer au sous-sol

Danger potentiel

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

Câble abandonné au sous-sol

Interrupteurs et prises de courant

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

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 prises DDFT à moins d'un mètre cinquante de l'évier. Changez les prises par des prises de type détecteur de fuite (DDFT).

Prise sans mise à la terre sur le comptoir de la cuisine à corriger

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.

Prise d'origine sans mise à la terre

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

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

Générateur de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A 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

Défaut à corriger

La fournaise au mazout est de marque Brock. Le numéro de modèle est le MBPF-A. Faire examiner l'appareil par un spécialiste pour déterminer de la durée de vie utile à prévoir.

La fournaise au mazout au sous-sol

Contrôle de température

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

Constatations

Information

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

Vieux thermostat central au rez-de-chaussée

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. L'inspectrice ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones. Ces valves font fréquemment défaut après un certain temps. Voyez à 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.

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Conduit de fumée en acier galvanisé

Constatations

Information

Aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection.

Cheminée

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Chemisage d'une cheminée en maçonnerie et en boisseaux d'argile

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Des travaux mineurs de rejointoiement sont à prévoir sur la cheminée de maçonnerie. Prévoir les travaux pour éviter davantage de dommages par infiltration d'eau.

Rejointoiement entre les briques sur la cheminée extérieure

Chemisage intérieur dans la cheminée de maçonnerie

Réservoir d'entreposage du combustible

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

Constatations

Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée près d'un mur extérieur dans le sous-sol de la maison. Cette conduite se trouve sous une bande bétonnée le long du mur. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de déterminer s'il y a eu contamination du sol ou de la dalle de béton par une fuite de cette conduite. Il est aujourd'hui interdit de couler la conduite de mazout sous le béton. Demander conseil auprès d'un expert en décontamination pour déterminer s'il serait prudent de procéder à un test de contamination du sol. Noter qu'aucune odeur de mazout n'était présente lors de notre

visite.

Ancienne conduite de mazout sous une bande de béton près de la fournaise

Avertissement

Le réservoir de mazout n'est pas très vieux mais nous n'en connaissons pas l'âge exact.

Le réservoir de mazout au sous-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, tapis et tuiles diverses

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 , nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. Prévoyez l'enlèvement du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher.

Exemple de tuiles au sous-sol

Tuiles qui se décomposent dans la cuisine du rez-de-chaussée

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Finition en préfini et gyplap probablement

Énoncés généraux

Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissures, de dégât d'eau, de gauchissement ou la présence de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissures et, dans le cas de récidive, de faire remplacer les matériaux de la zone affectée. Lorsque des fissures sont apparentes, il faut demeurer vigilant, noter toute aggravation de la situation et recourir à un expert en structure si cela s'avère nécessaire.

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures de plafonds étaient couvertes de tuiles acoustiques. Les tuiles acoustiques peuvent contenir de l'amiante. L'amiante présente dans les matériaux intérieurs est néfaste pour la santé. Vous pouvez procéder à un échantillonnage et faire expertiser le stuc pour savoir s'il contient de l'amiante et si oui, déterminer des mesures à prendre pour l'enlever selon le protocole d'enlèvement de l'amiante. Prévoyez le coût de ces travaux.

Procédez à cette expertise AVANT DE CONCLURE LA TRANSACTION ENTRE LES PARTIES.

Tuiles de plafond à tester pour l'amiante

Avertissement

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

Fenêtre sur le mur de la douche

Dommage sur le seuil de la fenêtre

Réparation urgente

Des panneaux imitation carreaux de céramique ont été posés autour de la baignoire. Les joints entre ces panneaux ne sont pas étanches. Prévoir une réfection des murs autour de la baignoire par le remplacement du matériau actuel par des carreaux de céramique étanches.

Panneaux imitation carreaux de céramique autour de la baignoire / Note rle coin qui n'est pas étanche

Danger potentiel

Nous avons remarqué des taches au bas de certains panneaux de préfini sur des murs du sous-sol. Elles pourraient comporter des moisissures dommageables pour la santé. Prévoyez un nettoyage ou le remplacement des panneaux de préfini au besoin.

Taches blanches qui pourraient comporter des moisissures en surface de panneaux de préfini au sous-sol

Défaut à corriger

De manière générale les murs et les plafonds ont besoin de travaux de nettoyage et de peinture. Prévoir des travaux à cet effet.

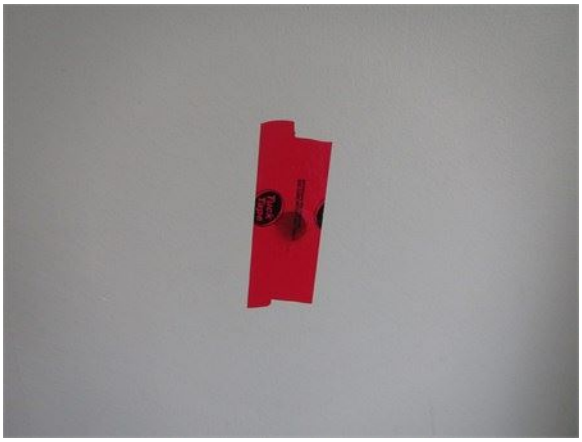
Travaux de réparation et de peinture à l'étage

Travaux de réparation et de peinture

Travaux de réparation et de peinture à l'étage

Avertissement

Il est probable qu'un test d'amiante ait été réalisé sur des murs de la maison. Vérifier auprès du propriétaire actuel à cet effet. Suivre les recommandations de l'expert.



Test probable d'amiante sur un fini mural

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des taches au bas de panneaux de préfini près de l'installation de la laveuse qui pourraient être liées à des infiltrations d'eau. Remplacer les panneaux et vérifier l'état du mur et de la dalle derrière les panneaux. Faires appel à un expert au besoin. Suivre également la recommandation d'imperméabiliser les murs de fondation et d'installer un drain français autour des semelles de fondation indiqué dans la section "Structure" du présent rapport.

Taches qui pourraient être liées à des infiltrations d'eau près de la cuve de lavage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de placards sur des murs extérieurs. Cette position n'est pas judicieuse. Un placard rempli de marchandises sur un mur extérieur peut causer la formation de condensation et de moisissures sur le mur puisque les marchandises isolent les murs de la chaleur intérieure en hiver, ce qui n'est pas souhaitable. Il semble que de la condensation et possiblement des moisissures se sont développées sur un mur dans un placard. Evitez d'entreposer des objets ou des vêtements le long des murs extérieurs et ventilez si possible les placards. Nettoyer les surfaces ou les remplacer au besoin.

Exemple de placard sur un mur extérieur

Taches qui pourraient être des moisissures sur un mur extérieur dans un placard

Escalier et garde-corps

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escalier en bois recouvert de tuiles et escalier 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. La conformité des ESCALIERS D'ISSUES dans un immeuble à logements multiples dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, informez-vous auprès de la municipalité de la réglementation en vigueur.

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de main courante dans le petit escalier qui mène au palier de l'entrée arrière. Installer une main courante pour assurer la sécurité dans l'escalier.

Installer une main courante dans l'escalier qui mène au palier d'entrée arrière

Armoires et comptoirs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires en bois et comptoir en stratifié

Constatations

Défaut à corriger

Les armoires de la cuisine et le comptoir sont très anciens et une réfection s'impose en même temps que le remplacement du revêtement de sol et des travaux sur les murs et le plafond.

Vieille cuisine à rénover

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

Information

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

ISOLATION ET VENTILATION

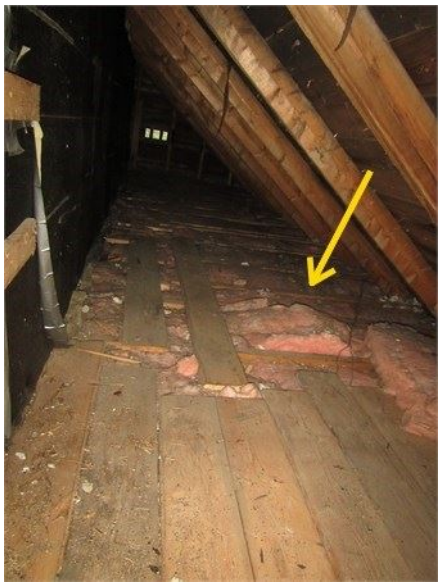
Isolation des combles non finis

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Avertissement

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



Faible isolation dans le plancher des entretoits avant et arrière

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les trappes d'accès aux entretoits dans les murs avant et arrière de l'étage n'étaient pas très étanches en leur pourtour et que l'isolation était limitée. Améliorer l'isolation et l'étanchéité des trappes pour éviter les inconforts liés aux pertes de chaleur et pour améliorer le rendement énergétique du bâtiment.

Exemple de trappe peu isolée et dont le pourtour n'est pas étanche

Ventilation de la toiture

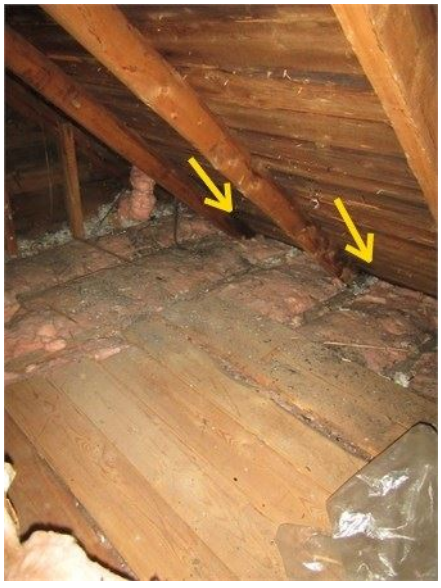
○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Surveillance recommandée

Les entretoits sont ventilés à l'aide de petites grilles dans les pignons latéraux de la maison. L'entretoit supérieur est également ventilé à l'aide d'un aérateur surélevé au haut de la pente arrière. Si vous notez la formation de glaçons sur les débords de toit, il faudra améliorer cette ventilation. Faire appel à un expert si c'est le cas pour améliorer la ventilation des divers entretoits.

Petite grille de ventilation latérale en guise d'exemple



Absence de ventilation par le bas des pentes du toit

Petites grilles de ventilation pour chaque entretoit : avant, arrière et supérieur

Isolation des fondations

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

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

Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Il est possible qu'ils soient isolés sous le revêtement qui a été posé à l'extérieur des murs de fondation. Autrement, 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 de laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé de type 4, (R-17) 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 des murs extérieurs 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.

Exemple de mur de fondation non isolé au sous-sol

Ventilateurs de plafond

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

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

Nous avons remarqué qu'il n'y avait 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 Absence d'installation

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté qu'il n'y avait pas de hotte de cuisinière dans la cuisine. La hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

Sortie de sécheuse

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Conduit rigide en acier galvanisé

Constatations

Information

Aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

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

Cabanon non inspecté

Défaut à corriger

Le garage détaché n'a été inspecté que sommairement. Des travaux importants doivent être réalisés pour le préserver : Structure faible à renforcer. Structure à protéger de l'humidité du sol, porte levante qui ne ferme pas étanche à réinstaller d'équerre, fosse de retenue avec conduite d'évacuation à installer au sol, etc. Prévoir le coût de ces travaux.

Le garage détaché vu du côté droit

Porte posée de travers à l'avant

Structure à renforcer dans le garage

Structure posée au sol sans protection contre l'humidité

Jour visible au travers de la structure du toit

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. Consulter un expert en décontamination pour déterminer s'il est nécessaire de réaliser un test de sol en raison de la conduite de mazout sous une bande de béton au sous-sol.

2. Procéder à un test d'amiante si ce n'est déjà fait sur les divers types de tuiles de plancher avant tout travaux de réfection ou de démolition.

3. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de réfection de la cuisine et de la salle de bains. Travaux d'imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Travaux de réfection de la dalle de béton du sous-sol à plus ou moins court terme. Pose de solins au-dessus et au-dessous des ouvertures dans les murs extérieurs. Remplacement des fenêtres. Remplacement des conduites d'eau potable en acier galvanisé. Installation d'une hotte de cuisinière et d'un ventilateur de salle de bains.

Sur le plan de la sécurité : Faire corriger les anomalies électriques. Installer des avertisseurs de fumée fonctionnels et présents aux bons endroits. Corrigez les anomalies concernant les escaliers 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 : Poser des solins au-dessus et au-dessous des ouvertures dans les murs extérieurs. 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. Procéder à l'entretien de la couverture. Installer des clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol. Installer un drain de plancher, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

430, Ave. Saint-Louis

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