RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
45, Ave. Saint-Joachim
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2019-06-05-2

CLIENT

Ville de Pointe-Claire et Paris-Ladouceur & 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 : 5 juin 2019
Imprimé le : 2 août 2019

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....15
TOITURE....25
PLOMBERIE....30
ÉLECTRICITÉ....36
CHAUFFAGE....44
INTÉRIEUR....45
ISOLATION ET VENTILATION....54
DÉPENDANCES....58
CONCLUSION....59
CERTIFICAT....60

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris-Ladouceur & Associés Inc.
DATE ET HEURE :	5 juin 2019, 11:30 DURÉE : 2:00
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ciel variable, 20°C
INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) :	Ville de Pointe-Claire et Paris-Ladouceur & Associés Inc.

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	45, Ave. Saint-Joachim, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

Immeuble de deux étages de style "cottage". Le bâtiment est probablement un ancien duplex transformé. Les revêtements extérieurs sont en bardage d'aluminium. La toiture plate. Le sous-sol fini est en bonne partie démoli.

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

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

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

Fondations

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Fondations en blocs de ciment

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.

Constatations

STOP *Réparation urgente*

Les murs de fondation en blocs de béton sont en décomposition. Ils menacent de s'écrouler. Prévoyez le remplacement des murs de fondation à très très court terme.

Exemple de fissure dans le mur de fondation avant

Fissures entre des blocs de béton sur le mur latéral droit

Mur arrière, côté droit, sur le point de s'écrouler

Fissures entre les blocs de béton sur le mur latéral gauche

Exemple de blocs de béton décomposés

Mur arrière, côté droit retenu du côté du sous-sol et sur le point de s'écrouler

Derrière le contreplaqué, le mur de fondation est en décomposition

Derrière le contreplaqué, le mur de fondation est en décomposition

Mur latéral gauche fissuré et bombé sur le point de s'écrouler

Mur latéral gauche bombé sur le point de s'écrouler dans le sous-sol

Mur avant, côté droit fissuré et bombé qui pourrait s'écrouler

Mur avant, côté droit fissuré et bombé qui pourrait s'écrouler dans un avenir rapproché

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.

Méthodes d'inspection

La dalle de béton était impossible à inspecter dans la salle familiale en raison du faux plancher. L'inspectrice n'est pas tenue de défaire les surfaces de plancher pour visualiser la dalle de béton.

Constatations

Défaut à corriger

Comme il faut refaire les murs de fondation, nous recommandons de refaire la dalle de béton dans son ensemble non seulement pour dégager les murs de fondation mais aussi en raison de son âge, des traces d'humidité, d'efflorescence et d'infiltrations d'eau observées.

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.

Mouillage important à l'arrière gauche

Traces d'infiltration d'eau sur le coin avant droit

Efflorescence un peu partout sur la dalle de béton du sous-sol indiquant de l'humidité excessive et possiblement des infiltrations d'eau

Mouillage important le long du mur de fondation latéral droit

Planchers

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

Limitations

En raison des revêtements de finition et de panneaux d'isolant 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 et les panneaux d'isolant.

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 moisissures. Faites faire le travail par des spécialistes en décontamination pour éviter de répandre des

spores dans l'ensemble de la maison et poser un problème de salubrité encore plus grand.

Moisissures possibles dans la structure du plancher du rez-de-chaussée

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que des planchers n'étaient pas d'équerre. Un affaissement de la structure est évident. Faites voir la structure par un ingénieur en structure pour renforcer la structure lors des travaux de remplacement des murs de fondation.

Le plancher de la chambre froide de la cuisine du rez-de-chaussée penche vers la droite

Le plancher de la cuisine du rez-de-chaussée penche vers l'arrière (le mur de fondation est en difficulté)

Le plancher de la chambre du rez-de-chaussée penche vers l'arrière

Le plancher de la chambre du rez-de-chaussée penche également vers la gauche

Le plancher du Hall de l'étage au haut de l'escalier penche vers la droite

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

Le plancher de la chambre avant droit de l'étage penche vers la gauche

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau dans la structure du plancher du rez-de-chaussée à

l'arrière centre du sous-sol. Assurez l'étanchéité du revêtement mural ainsi que le pourtour des ouvertures dans le mur arrière. Les infiltrations d'eau causent la pourriture du bois de structure et favorisent la formation de moisissures dommageables pour la santé.

Traces d'infiltration d'eau à l'arrière centre du sous-sol

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

Nous avons remarqué que le coin arrière droit du bâtiment n'était pas vertical. Il est possible qu'un problème structural relié aux murs de fondation en décomposition soit en cause. Faites appel à un ingénieur en structure pour déterminer des mesures à prendre pour stabiliser le coin des murs.

Le coin de murs arrière droit est bombé vers le centre

Poutres et colonnes

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Bois et acier

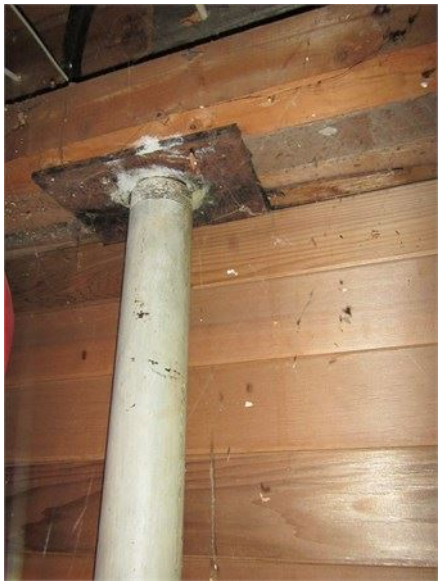
Énoncés généraux

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

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les plaques d'appui des poteaux d'acier n'avaient pas toutes la largeur requise pour bien transmettre les charges venant des poutres qu'elles supportent. Les plaques d'appui doivent être de même largeur que les poutres qu'elles supportent. Faites changer les plaques trop petites.



Plaque trop petite et non fixée à la poutre : Corrigez la situation pour solidifier la structure

EXTÉRIEUR

Limitations

Inspection limitée : Notre inspection de la façade latérale gauche a été limitée par le manque de dégagement. Bien que notre inspection ait été attentive, des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en ces endroits.

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

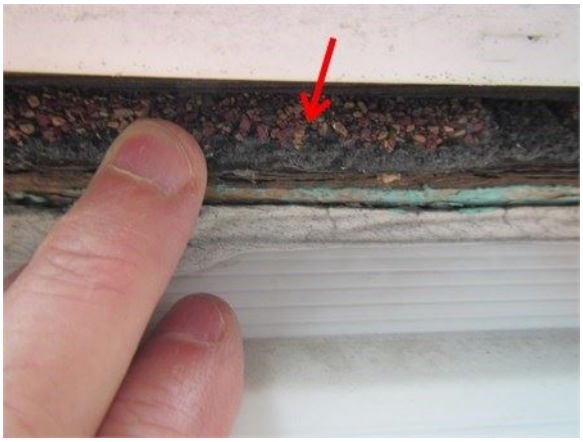
Énoncés généraux

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

Nous avons remarqué que le revêtement en bardage d'aluminium avait été posé sur un ancien revêtement en bardeaux d'asphalte imitation briques. La partie inférieure du bardage et le haut des ouvertures n'est pas ventilé ce qui peut causer des infiltrations d'eau, des rétentions d'eau et d'humidité ce qui peut endommager la structure des murs extérieurs. Prévoyez le remplacement du revêtement extérieur pour assurer l'étanchéité et la ventilation des bardages et assurer l'intégrité du bâtiment.



Bardeau d'asphalte imitation briques sous le revêtement d'aluminium

Fourrure horizontale sous le bardage du mur latéral gauche en guise d'exemple indiquant qu'il n'y a pas de ventilation

Défaut à corriger

Le revêtement mural n'est pas étanche sur le coin supérieur arrière droit. Réparez le mur d'ici au remplacement du revêtement mural de manière à assurer l'étanchéité localement.

Revêtement qui n'est pas étanche au coin arrière droit

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence de taches de rouille sous les soffites jusqu'au bas du mur arrière gauche. Nous n'en connaissons pas la raison d'être. Il est possible qu'il soit question d'infiltration d'eau par le toit. Il pourrait aussi s'agir de condensation dans l'entre-toit. Surveillez la situation tout au long de l'année, surtout en période hivernale et lors de redoux printaniers.

Traces de couleur rouille au haut du mur arrière, côté gauche

Les taches de couleur rouille se prolongent jusqu'au bas du mur

Solins et scellements

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellant polymérique (souple) et scellant rigidifié

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages. 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.

Absence de solin au-dessus d'une fenêtre et absence de ventilation du bardage au-dessus de la fenêtre

Absence de solin au-dessus d'une fenêtre et absence de ventilation du bardage au-dessus de la fenêtre

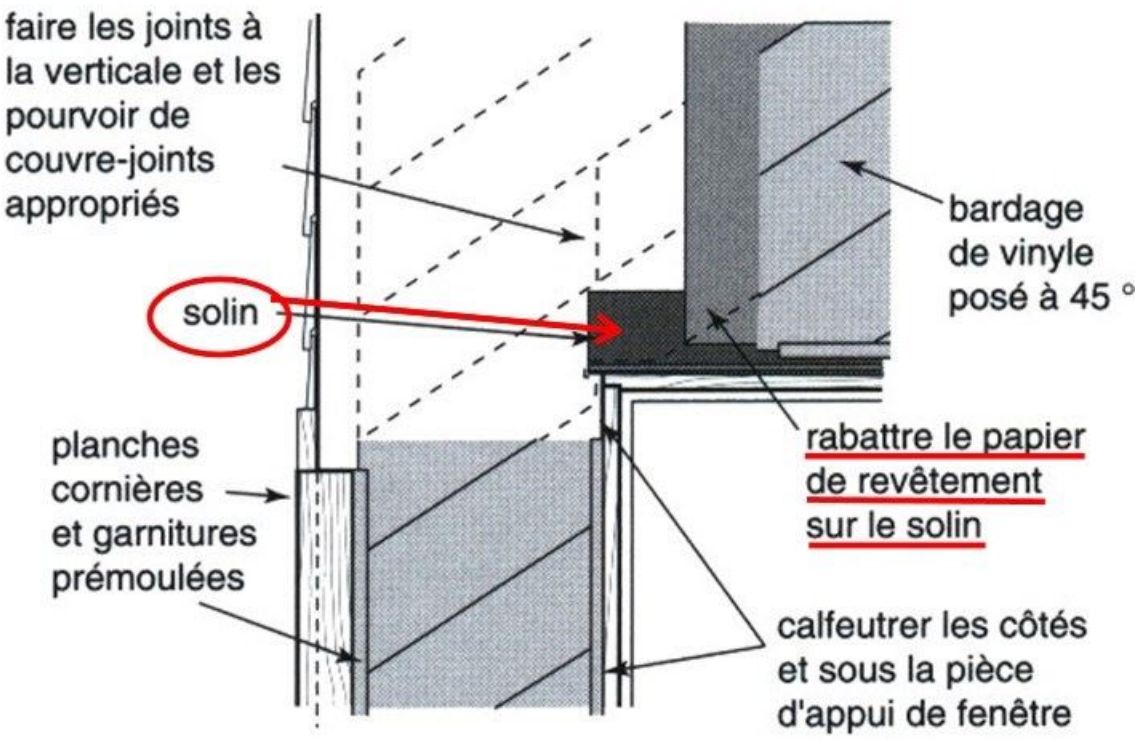


Schéma de la pose d'un solin d'étanchéité au-dessus d'une ouverture

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes d'acier

Constatations

Défaut à corriger

Le seuil de la porte d'entrée avant est trop près du perron. Lors du remplacement de la porte, surhaussez l'installation pour pouvoir réaliser une bonne étanchéité entre le perron et le mur avant sous le seuil de la porte. Le rabaissement du perron serait une autre solution pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

Perron trop haut sur le seuil de la porte avant

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 le ventilateur de la salle de bains et les hottes de cuisinières à installer.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que plusieurs doubles vitrages avaient commencé à se desceller. Les doubles vitrages descellés ne sont plus étanches. IL est préférable de les remplacer, non seulement pour des raisons esthétiques, mais aussi parce qu'ils sont plus énergivores. Prévoyez le coût de remplacement des doubles vitrages. Notez que vous pouvez remplacer les doubles vitrages sans remplacer les fenêtres.

Exemple de double-vitrage descellé

Défaut à corriger

Le seuil de la porte-fenêtre arrière est trop près de la terrasse arrière. La terrasse a été construite trop près de la porte-fenêtre, ce qui peut provoquer des infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment. Selon l'esprit de l'article 9.26.4.6. du Code de construction du Québec 2010, une porte-fenêtre devrait être à une distance d'au moins 150 mm pour éviter les infiltrations d'eau et les dommages associés. Remplacez les lattes près de la porte-fenêtre par une grille pour évacuer facilement les eaux de surface et éviter les dommages causés par les infiltrations d'eau dommageables.

Terrasse construite trop haute sur la porte-fenêtre

Défaut à corriger

Les fenêtres du sous-sol en bois sont très âgées. De plus, les contre-fenêtres en aluminium ne ferment plus en raison du déplacement des murs de fondation. Prévoir une réfection des fenêtres du sous-sol lors du remplacement des murs de fondation.

Ancienne fenêtre en bois avec contre-fenêtre en aluminium au sous-sol

Contre-fenêtre en aluminium qui ne ferme plus en raison du déplacement du mur de fondation

Défaut à corriger

Le parclose de certaines fenêtres (partie inférieure des vantaux ouvrants) est détaché ou endommagé des vantaux des fenêtres. Réparez les fenêtres là où nécessaire pour assurer l'intégrité et l'étanchéité des fenêtres.

Parclose détaché d'un vantail ouvrant d'une fenêtre

Terrasses, balcons et perrons

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bois et fer forgé

Constatations

Réparation urgente

Nous avons constaté des anomalies à la structure de la terrasse arrière. Certaines pièces structurales sont manquantes (supports et poutres) ou trop faibles. De plus, la terrasse possède une pente négative vers la maison, ce qui n'est pas souhaitable. La situation actuelle crée un affaiblissement structural et peut créer des dommages.

Les poteaux ne reposent que sur des éléments préfabriqués en béton déposés sur le sol. Ils doivent être stabilisés par des piliers de béton qui doivent soit, reposer sur un remblai granulaire bien drainé, soit pénétrer dans le sol, sous le niveau du gel. Toute terrasse située à une hauteur de plus de 2 pieds du

niveau du sol doit reposer sur de tels piliers. Profitez de la correction de la pente de la terrasse pour couler des piliers de béton qui seront bien drainés et/ou à une profondeur sous le niveau de pénétration du gel. La terrasse doit posséder une pente d'évacuation des eaux de surface d'au moins 1% vers l'arrière.

Faites corriger la situation par un entrepreneur compétent.

Pente négative de la terrasse arrière

Piliers préfabriqués en surface du sol à l'arrière de la terrasse

Pilier de béton coulé avec le poteau au centre, ce qui a fait fissurer le béton : Remplacez le pilier de béton

Pilier de béton coulé avec le poteau au centre, ce qui a fait fissurer le béton : Remplacez le pilier de béton

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

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les fascia et les soffites sont en bon état.

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 du mur latéral gauche à élaguer

Défaut à corriger

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

Pente négative à l'arrière du bâtiment

TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : Nous n'avons pas pu accéder à la toiture en raison de sa hauteur. Nous vous recommandons de procéder à une inspection minutieuse du revêtement.

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

Surveillance recommandée

Les bardeaux de la marquise d'entrée avant vieillissent mais sont toujours étanches. Surveillez la situation dans les années qui viennent. Le vieillissement pourrait s'accélérer. Prévoyez leurs remplacements à court ou moyen terme.

Bardeaux vieillissants à surveiller sur la marquise avant

Revêtements de toit plat

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Membrane inconnue

Méthodes d'inspection

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc. Le nombre de plis d'une membrane multicouche ne peut pas être déterminé par une simple observation visuelle et aura une incidence prépondérante sur l'espérance de vie de la toiture.

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas pu inspecter la couverture. Nous avons pris une capture d'écran à partir de GoogleMaps.ca. Cela est très limité. Nous n'avons pas observé de traces de rétention d'eau sur le toit. Cependant, la membrane pourrait avoir besoin d'être remplacée à court terme. La propriétaire vendeuse semblait indiquer que la couverture était âgée. Par prudence, prévoyez le coût de remplacement de la couverture principale.

La couverture vue sur GoogleMaps.ca

Gouttières

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière aux débords de la corniche 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.

Installez une gouttière sur la corniche au pourtour du toit

Drains de toit

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A

Énoncés généraux

Nous vous recommandons d'inspecter et de nettoyer le drain de toit deux fois par année ou plus souvent au besoin (présence d'arbres et de feuilles), afin de vous assurer de son bon fonctionnement, d'éviter la formation d'un lac sur le toit et tout dommage au toit et aux composantes intérieures.

Constatations

Inspection limitée

Comme nous n'avons pas inspecté la toiture, nous n'avons pas pu inspecter le drain de toiture. Assurez-vous de son bon état une à deux fois l'an pour enlever les feuilles ou autre débris qui pourraient bloquer son bon fonctionnement et causer des dommages importants si un lac d'eau se forme sur le toit.

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 qu'il n'y avait pas de solin d'étanchéité entre la marquise de l'entrée latérale droite et le mur. Des traces d'infiltration d'eau entre la marquise et le mur ont été observées. Prévoyez installer un solin d'étanchéité pour éviter des infiltrations d'eau dommageables dans le mur.

Nous n'avons pas pu déterminer s'il y avait un solin et un contre-solin entre les murs extérieurs et des toitures en bardeaux d'asphalte à l'avant et à l'arrière. Vérifiez ce qu'il en est et corrigez tout manquement.

Solin et contre-solin non visible entre la marquise d'entrée avant et le mur

Solin et contre-solin non visible entre l'extension arrière et le mur

Absence de solin entre la marquise d'entrée latérale et le mur

Absence de solin véritable entre la marquise d'entrée latérale et le mur

Traces d'écoulement sous la marquise d'entrée sur le mur au-dessus de la porte latérale

PLOMBERIE

Limitations

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

Valve principale d'entrée d'eau

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Valve à poignée, conduite de 3/4 po. en cuivre

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. La valve d'entrée d'eau se situe près du mur avant droit du sous-sol.

La valve principale d'entrée d'eau près du mur avant du 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 la cuve de lavage au sous-sol 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 au sous-sol à fixer au mur

Réparation urgente

Nous avons remarqué que le robinet de l'évier de la cuisine de l'étage fuyait. Un robinet qui fuit représente, avec le temps, un important gaspillage d'eau et cause des dommages au comptoir de la cuisine. Remplacer la rondelle d'étanchéité du robinet qui fuit.

Fuite importante du robinet de l'évier de la cuisine de l'étage

Défaut à corriger

Le robinet de l'évier de la cuisine du rez-de-chaussée est cassé. Prévoyez remplacer le robinet pour un usage adéquat.

Robinet cassé à remplacer

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

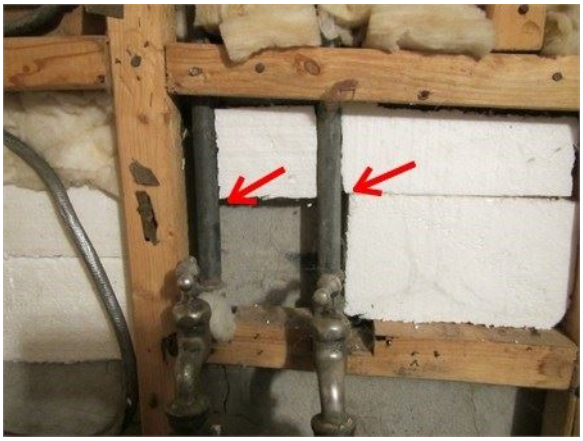
Nous n'avons pas observé d'anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Les anti-béliers sont obligatoires pour éviter les cognements des conduites qui pourraient causer des fuites le long des conduites de distribution d'eau (Article 2.6.1.9. du Code de plomberie du Québec).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

Installez des anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils comme ici sous l'évier de la cuisine de l'étage

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. Le coût de ces travaux peut être significatif.



Conduites d'acier galvanisé au-dessus de la cuve de lavage du sous-sol à remplacer

Section de conduite d'acier galvanisé en aval du compteur d'eau 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

Avertissement

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

Exemple de siphon en "S" sous l'évier du rez-de-chaussée

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'un boyau d'arrosage avait été branché de manière permanente sur un siphon d'évacuation au sol au sous-sol (probablement une ancienne douche). Cette situation risque de causer un refoulement d'égout dommageable. Modifiez l'installation pour respecter le Code de plomberie du Québec.

Boyau branché sur un siphon au sous-sol à modifier

Drains de plancher

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Drain de type avaloir de sol avec réserve d'eau (siphon)

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

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 pour protéger les appareils de plomberie du sous-sol des refoulements d'égout qui posent un problème de salubrité. Installez des clapets pour protéger les appareils de plomberie du sous-sol des refoulements d'égout (drain de plancher, cuve de lavage et machine à laver).

Système de production d'eau chaude

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Chauffe-eau électrique de 40 gallons

Méthodes d'inspection

En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cales de bois de manière à ce que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe-eau (économie d'énergie et cela réduit la condensation et la rouille à la base du chauffe-eau). Les fabricants recommandent également de drainer le chauffe-eau une fois l'an afin d'éliminer les dépôts de sa base. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un minimum de 140 F (contre la maladie du légionnaire) toutefois sans excès pour éviter les brûlures.

Constatations

Défaut à corriger

Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2009. Il a atteint sa durée de vie utile. Prévoyez son remplacement à court terme.

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

Expertise recommandée

La base du mât électrique à l'extérieur n'est pas drainée dans sa partie inférieure. La situation actuelle peut faire en sorte que de l'eau de condensation dans le mât traverse vers le panneau électrique et cause des désordres importants. Il nous a été impossible de constater l'état du conduit du côté intérieur du mur. Nous vous suggérons de faire voir l'installation par un maître électricien qui percera la base du conduit.

Faites percer la base du mât électrique à l'extérieur

Défaut à corriger

Le fil conducteur de mise à la terre est relié à la conduite principale de l'entrée d'eau, en aval de la valve d'arrêt. Elle devrait se situer en amont de la valve d'arrêt d'eau. Demandez à un électricien de déplacer la mise à la terre.

La mise à la terre du système électrique à déplacer en amont de la valve principale d'arrêt d'eau

Déplacez la mise à la terre en amont de la valve d'arrêt d'eau

Interrupteur principal

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Notez que nous n'avons pas enlevé le couvercle sur le panneau de distribution électrique en raison de l'état fragile du mur de fondation sur lequel le panneau électrique est fixé.

Le panneau de distribution électrique assez récent au sous-sol sur le mur latéral gauche

Câbles des circuits de dérivation

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

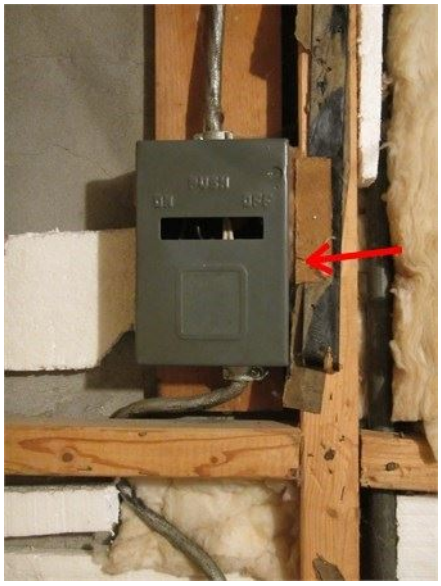
Méthodes d'inspection

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, nous avons noté que certaines connexions électriques étaient inadéquates, 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 la boîte de jonction inadéquate située dans le sous-sol.



Ancien dispositif de sectionnement transformé en boîte de jonction
à remplacer

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 actif sans protection adéquate au sous-sol à protéger

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert dans la maison. 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.

Exemple de câble apparent au rez-de-chaussée

Inspection limitée

Mise en garde : Notre inspection du panneau de distribution principal de l'installation électrique nous a permis de constater que le panneau et les câbles électriques qui y sont branchés sont assez récents comparativement à l'âge de la maison. Lors du replacement d'un panneau électrique, il n'est pas requis par le Code d'Électricité du Québec de remplacer l'ensemble de la distribution électrique dans l'immeuble. Il est possible que le câblage électrique n'ait été changé que partiellement. Des boîtes de jonctions s'utilisent à cet effet. Cependant, ces boîtes de jonction doivent demeurer accessibles et non être dissimulées derrière des revêtements de finition. L'installation actuelle pourrait aussi comporter des portions de câblage sans mise à la terre ou du câblage d'aluminium. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de statuer sur la présence ou non d'une de ces conditions. Faites appel à un maître électricien pour une investigation plus poussée si nécessaire.

Interrupteurs et prises de courant

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

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

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 sur le mur latéral droit

Danger potentiel

Nous avons remarqué que les prises de courant sur les comptoirs des cuisines, 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 les circuits contre les risques d'électrocution. Les normes d'aujourd'hui recommandent la pose de prises DDFT à moins d'un mètre cinquante de tout évier. Changez les prises par des prises de type détecteur de fuite (DDFT).

Exemple de prise à remplacer près de l'évier de la cuisine du rez-de-chaussée

Exemple de prise près de l'évier de la cuisine de l'étage à remplacer

Information

Nous avons testé la prise de courant avec disjoncteur de fuite à la terre dans la salle de bain. Elle fonctionnait normalement lors de l'inspection.

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 dangeureuse. 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 d'origine au rez-de-chaussée sans mise à la terre

Exemple de prise sans mise à la terre à l'étage

Défaut à corriger

Une extension émerge d'un mur au rez-de-chaussée pour servir de prise de courant. Câblez de nouvelles prises pour satisfaire aux besoins d'aujourd'hui en électricité.

Extension qui sert de prise de courant à remplacer

Unités de chauffage

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Convecteurs d'air et plinthes électriques

Limitations

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

Constatations

Information

Aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

CHAUFFAGE

Cheminée

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A 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

La cheminée du système de chauffage qui semble aussi avoir desservi un foyer a été abandonnée. Cependant, la maçonnerie au-delà du toit a besoin de travaux pour la préserver. Comme le système de chauffage a été abandonné, vous pourriez démolir la cheminée sous le niveau du toit.

Réparez les joints de mortier et le couronnement de béton de la cheminée si vous la conservez

Réservoir d'entreposage du combustible

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Avertissement

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

Limitations

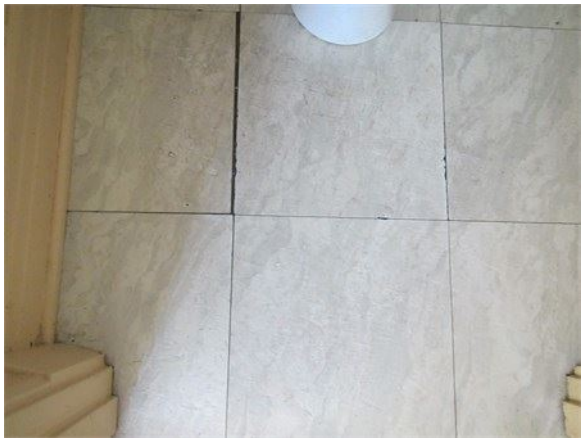
L'inspectrice n'est pas tenue de commenter l'usure normale des revêtements de planchers associée à l'utilisation des lieux. Seule la qualité de l'installation des recouvrements est commentée.

Constatations

Danger potentiel

Lors de l'inspection de la maison, nous avons remarqué que les revêtements de planchers étaient constitués de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. Un prélart pourrait aussi 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 des revêtements 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 sans amiante.

Tuiles qui se décomposent au rez-de-chaussée

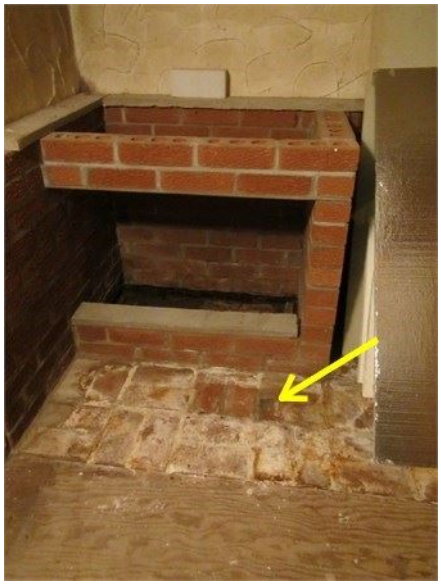


Autres tuiles au rez-de-chaussée

Prélart dans la cuisine de l'étage qui pourrait contenir de l'amiante

Surveillance recommandée

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué un revêtement de plancher en briques dans la section de l'ancien poêle à bois. Des taches importantes d'efflorescence ont été observées sur les briques. L'efflorescence apparait quand l'humidité ou l'eau que contiennent les briques s'évapore entraînant les sels contenus dans les briques. Il est probable qu'il se produise des infiltrations d'eau par la dalle de béton. Suivez les recommandations faites dans la section "Structure : Dalle de béton" de ce rapport.



Efflorescence importante dans les briques au sol à l'arrière gauche du sous-sol

Revêtements des murs et plafonds

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse) et probablement en gyplap

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

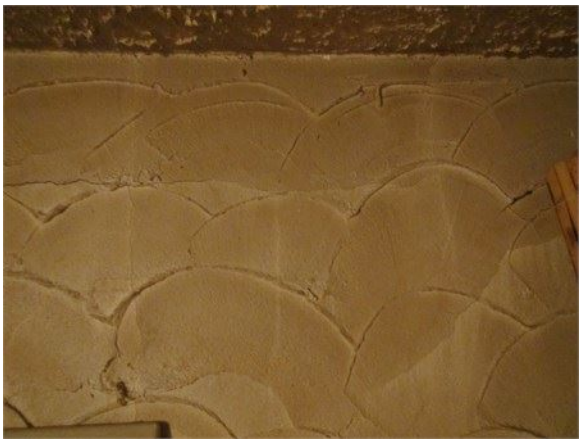
Nous avons remarqué que des panneaux préfabriqués avaient été posés sur les murs autour de la baignoire. Ces panneaux sont collés et les joints entre eux ne sont pas toujours étanches. Assurez-vous d'une étanchéité parfaite tant entre les panneaux, qu'entre les panneaux et les murs adjacents qu'entre 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 à l'étage

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures au sous-sol étaient couvertes d'un stuc décoratif. Les stucs 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.

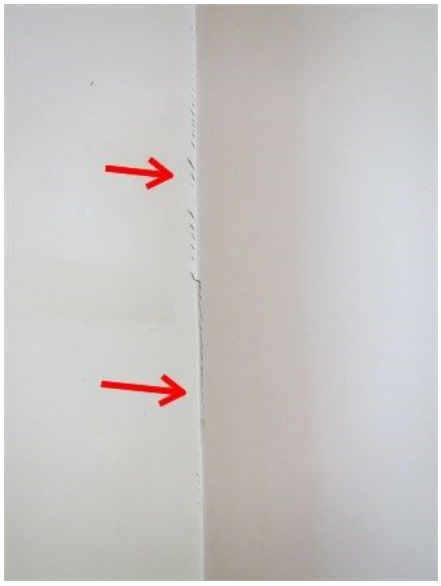


Stuc décoratif au sous-sol qui pourrait contenir de l'amiante

Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de plusieurs fissures rectilignes sur les coins des portes et des fenêtres un peu partout dans la maison. Ce sont des fissures de contraintes et de joints mal tirés. Cependant, une fissure sur le coin avant gauche est très irrégulière et nous indique que la déformation des murs de fondation commence à affecter l'ensemble de la maison en cet endroit. Remplacez rapidement les murs de fondation pour assurer la stabilité de la structure du bâtiment.

Fissure sur le coin avant gauche du séjour au rez-de-echaussée



La fissure en rapproché

Avertissement

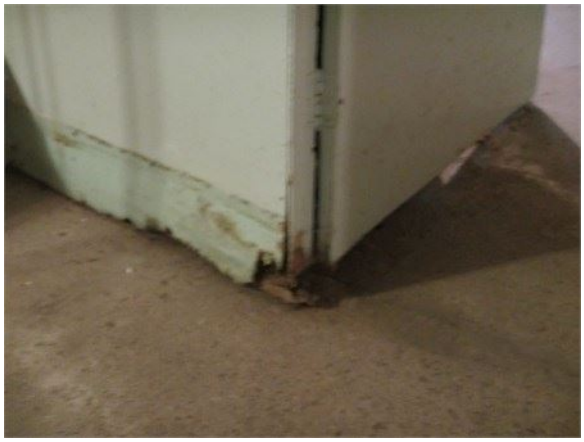
Nous avons remarqué que la peinture s'écaille au bas des murs de la chambre froide à l'arrière de la cuisine. Il est possible que des moisissures soient présentes. Il est probable qu'un manque d'isolation et/ou d'étanchéité à l'air soit en cause. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Nettoyez les murs et chauffez à au moins 16°C pour éviter la formation de condensation et de moisissures.

Peinture qui s'écaille et possibilité de moisissures

Surveillance recommandée

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué la présence de traces d'infiltrations d'eau au bas des murs en divers endroits. Il est possible qu'il se produise des infiltrations d'eau en raison des murs de fondation très instables et poreux. Corrigez le problème d'étanchéité des murs de fondation et posez un drain français lors du remplacement des murs de fondation.

Traces d'infiltration d'eau au bas d'un mur recouvert de contreplaqué



Traces d'infiltration d'eau au bas d'un coin de murs au sous-sol

Autres traces d'infiltration d'eau au bas de murs et de matériau laissé sur place

Escalier et garde-corps

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escalier de bois franc et escalier de bois recouvert de tuiles

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

Défaut à corriger

Le vernis sur les marches de l'escalier de l'étage est usé. Préparez les surfaces avant de revernir pour protéger le bois des marches de l'escalier.

Usure du vernis des marches de l'escalier de l'étage

Expertise recommandée

Des tuiles qui pourraient contenir de l'amiante recouvrent les marches et les contre-marches de l'escalier du sous-sol. Faites tester une tuile pour déterminer si elle contient de l'amiante. Suivez ensuite les recommandations de l'expert au besoin.

Tuiles pouvant contenir de l'amiante dans l'escalier du sous-sol

Danger potentiel

Un escalier de 2 marches a été ajouté sur le palier de l'entrée latérale droite pour atteindre le rez-de-chaussée. Le palier d'entrée n'était pas fait pour qu'un escalier supplémentaire soit installé. L'installation n'est pas conforme. Mettez la déficience en évidence pour éviter les chutes accidentelles dans l'escalier et sur le palier.

Palier très étroit devant la porte extérieure et au haut de l'escalier du sous-sol

Armoires et comptoirs

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

Constatations

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 de la cuisine de l'étage. Assurez l'étanchéité du pourtour de l'évier pour éviter les dommages occasionnés par les infiltrations d'eau. Remplacez aussi la rondelle d'étanchéité du robinet qui fuit abondamment.

Traces d'infiltration d'eau sous et derrière l'évier de la cuisine de l'étage

Information

Les armoires sont âgées dans les deux cuisines. Cependant, malgré la faiblesse des aménagements, les armoires sont en bon état.

Portes intérieures

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

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

Autre

Constatations

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence de nourriture à vermine dans le sous-sol. Surveillez la venue de rongeurs et faites appel à un exterminateur au besoin.

Nourriture à vermine au sous-sol

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ○ P/V ⦿ N/V ○ N/A Isolant inconnu

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans l'entre-toit à cause de l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en cet endroit. Comme le bâtiment est ancien, il est probable que l'isolation soit faible. L'isolation actuelle correspond à R 40. Vous pouvez toujours isoler davantage l'entre-toit pour limiter les pertes de chaleur. Faites appel à un ingénieur en structure si vous isolez davantage l'entre-toit pour vous assurer que la structure peut supporter une charge additionnelle de neige.

Ventilation de la toiture

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

Énoncés généraux

La ventilation de l'entre-toit 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'entre-toit augmente aussi la longévité du revêtement de la toiture car la surchauffe fait vieillir prématurément le revêtement.

Constatations

Information

Nous avons réalisé une capture d'écran du toit sur "GoogleMaps.ca". Il semble y avoir 4 aérateurs sur le toit, ce qui pourrait être adéquat si l'installation est conforme.

Les 4 aérateurs sur le toit

Isolation des fondations

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

Constatations

Défaut à corriger

Les murs de fondation ne sont pas isolés. Comme il faut remplacer les murs de fondation, prévoyez l'isolation des nouveaux murs. Une isolation de R 17 correspond à la norme actuelle. Isolez les murs par l'extérieur est préférable pour éviter la formation de condensation entre l'isolation et les murs de fondation.

Ventilateurs de plafond

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Le ventilateur de salle de bains fonctionnait normalement au moment de l'inspection.

Hotte de cuisinière

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucune hotte de cuisinière

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 maison.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté l'absence de hottes de cuisinières dans les cuisines. 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 de hottes munies d'une sortie extérieure.

Absence de hotte à l'étage

Absence de hotte au rez-de-chaussée

Sortie de sécheuse

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Conduit flexible en plastique

Constatations

Avertissement

Le conduit d'évacuation d'air de la sécheuse est combustible (plastique). Nous vous recommandons de le remplacer par un conduit rigide en acier galvanisé. Les conduits rigides offrent moins de résistance au passage de l'air et accumulent moins de charpie. Notez que, dans la mesure du possible, il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours.

Conduit de sécheuse en plastique au sous-sol

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

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

Le cabanon n'a pas été inspecté

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/ Prévoir le remplacement des murs de fondation et de la dalle de béton à très court terme.

2/ Procéder à un test d'amiante sur des tuiles de plancher, du prélart et sur du stuc mural au sous-sol.

3/ Prévoir le coût de divers travaux complémentaires : Remplacement du revêtement mural extérieur et pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres et des portes. Mise à niveau électrique. Remplacement de double-vitrages et réparation de fenêtres. Remplacement des fenêtres du sous-sol. Remplacement des conduites d'eau potable en acier galvanisé. Remplacement du chauffe-eau. Pose de clapets antiretour. Remplacement probable de la couverture, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques et procédez à une mise à niveau. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtrisez la présence de moisissures. Maîtrisez 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 : Remplacement du revêtement d'aluminium extérieur et pose de solins d'étanchéité. Remplacement probable de la couverture. Correction des pentes du sol là où nécessaire. Correction de la pente de la terrasse arrière. Remplacement du chauffe-eau. Remplacement des conduites d'eau en acier galvanisé. Pose de clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

45, Ave. Saint-Joachim

Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite 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