RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU 117, Ave. de Dieppe Pointe-Claire, (Québec)

Dossier: 1951-2021-08-31



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 : 31 juillet 2021 Imprimé le : 12 octobre 2021

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	
STRUCTURE	5
EXTÉRIEUR	12
TOITURE	27
PLOMBERIE	32
ÉLECTRICITÉ	41
CHAUFFAGE	49
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR	53
INTÉRIEUR	54
ISOLATION ET VENTILATION	70
CONCLUSION	76
CERTIFICAT	77

SOMMAIRE

CLIENTS: Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.

DATE ET HEURE: 31 juillet 2021, 10:00 DURÉE: 2:00

INSPECTEUR : Louise Coutu CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 22°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE: 117, Ave. de Dieppe, Pointe-Claire (Québec)

TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Maison individuelle

ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison de type "Après-guerre" d'un étage et demi. Un garage a été construit par la suite du côté droit de la propriété. Les murs extérieurs sont recouverts de bardages de vinyles. La toiture est à double-pente. Un sous-sol partiellement fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

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

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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

Fondations		

O V O P/V O N/V O N/A Béton coulé et possiblement blocs de béton

Limitations

Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas 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.

Constatations



Défaut à corriger

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

- 1/ Des fissures sont apparentes sur le mur avant au niveau de l'escalier droit du perron. Les fissures apparaissent en forme de blocs de béton. Ce n'est qu'en cet endroit que des blocs de béton sont apparents.
- 2/ Une fissure verticale est visible sur le mur avant, escalier droit.
- 3/, 4/ Deux fissures sont apparentes au-dessus et au coin inférieur gauche de la fenêtre du mur latéral gauche.
- 5/ Une fissure réparée est visible sur le mur arrière.

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

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

sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).



Fissures comme autour de blocs de béton à droite de l'escalier droit du perron, au bas du mur



Fissure verticale dans l'escalier droit avant



Fissure sous la fenêtre du mur droit, dans le garage



Fissure au-dessus d'une fenêtre condamnée et au coin inférieur gauche sur le mur latéral gauche

Dalles de béton

O V P/V O N/V O N/A Dalle de béton et asphalte (dans le garage)

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 lors de l'inspection en raison des recouvrements de sol. L'inspectrice

n'est pas tenue de défaire les surfaces de plancher pour visualiser la dalle de béton.

Constatations



Avertissement

L'inspection du sous-sol a révélé que la dalle de la salle de la fournaise était irrégulière sous le revêtement de plancher. Nous n'en connaissons pas la raison d'être. Il est possible que la dalle soit une dalle de propreté qui est mince. Nous vous recommandons de sonder l'épaisseur de la dalle en quelques endroits.

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 inégale sous le revêtement de sol dans la salle de la fournaise

Planchers

O V O P/V O N/V O 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



Avertissement

Les planchers nous ont semblé relativement droits. Cependant, nous avons noté que le palier de l'étage penche vers l'avant. Cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés et est 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 du palier de l'étage penche vers l'avant



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. Procédez à une caractérisation des taches en surface du bois pour déterminer si elles contiennent des moisissures. Profitez de l'occasion pour réaliser un test de qualité de l'air. Suivez ensuite les recommandations de l'expert.



Taches sur des solives sous le palier d'entrée arrière



Taches dans le platelage du plancher du rez-de-chaussée

Murs porteurs

O V O N/V O N/A Murs porteurs probablement en bois (non visibles)

Limitations

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

structure.

Constatations



Information

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

Poutr	es et colo	nnes		
Οv	O P/V	⊙ N/V	O N/A	Inconnues
Énone	cés généra	ux		

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 O V O P/V O N/V O N/A Structure non visible pour le toit principal Limitations

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

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 n'avons pas pu inspecter la structure du toit en raison de notre impossibilité à y accéder. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en cet endroit. Faites ménager une trappe sur le plafond de l'étage.



Absence de trappe sur le plafond de l'étage pour accéder à l'entretoit

Autre

Constatations



Avertissement

Le garage et sa toiture sont affaissés. Ils ont probablement été construits par des amateurs. Faites vérifier la structure par un spécialiste en structure si vous conservez ce bâtiment adjacent au bâtiment principal.



Le garage est affaissé vers la gauche



Le toit du garage est affaissé en son centre



Le garage penche aussi vers la gauche à l'arrière

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

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

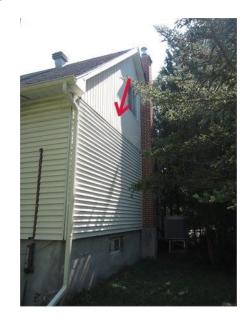


Défaut à corriger

Lors de l'inspection des bardages, nous avons observé la présence d'une bande de retenue/finition (moulure en "J") au bas de certains bardages. Cette bande retient l'eau de pluie et peut provoquer, par migration de l'eau, le pourrissement des éléments de bois situés derrière le(s) bardage(s). Lors d'une prochaine rénovation, il faudrait penser installer un solin derrière les bardages et par-dessus le haut des ouvertures ou de tout autre matériau situé plus bas et qui excède le bardage. Entre temps, vous pouvez colmater cette bande à l'aide de calfeutrant pour éviter la présence d'eau dans le revêtement mural.



Moulure en "J" qui retient l'eau au bas de la section triangulée du haut du mur latéral droit en lieu et place d'un solin d'étanchéité



Moulure en "J" qui retient l'eau au bas de la section triangulée du haut du mur latéral gauche en lieu et place d'un solin d'étanchéité



Défaut à corriger

Le revêtement de vinyle a été posé sur un ancien revêtement mural. L'ensemble n'est pas ventilé. Voyez

ce qui peut être fait pour enlever la fourrure horizontale au bas des murs extérieurs, derrière le bardage de vinyle de manière à permettre l'assèchement de l'arrière du revêtement mural. Installez une moulure grillagée sous l'espace de ventilation. Profitez de l'installation des solins au-dessus des ouvertures pour ventiler la partie supérieure des murs au-dessus des ouvertures.



Dessous du revêtement mural en vinyle sans ventilation



Enlevez la fourrure horizontale au bas des bardages et installez des moulure grillagées



Défaut à corriger

Un trottoir en bois a été construit sur le mur latéral droit du garage. Dégagez le mur d'au moins 2 po pour assécher la façade le long du garage.



Dégagez le mur latéral du garage



Dégagez le mur pour permettre l'assèchement du mur

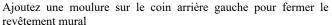


Défaut à corriger

Des moulures entre deux sections de bardages sont fautives puisqu'elles laissent le joint entre les bardages se Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier : 1951-2021-08-31

ouvert. Ajoutez des moulures pour assurer l'étanchéité entre les matériaux et scellez de part et d'autre de ces moulures.







Ajoutez une moulure sur les deux moulures qui sont côte à côte sans étanchéité entre les deux

Solins et scellements

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin protecteur entre le mur extérieur avant et le perron. L'article 9.26.4 Solins de jonction est clair à cet effet. Une plate-forme qui sert de toit pour ce qui est de l'accumulation et de l'écoulement des précipitations doit comporter un solin à la jonction entre la plate-forme et le mur adjacent. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire d'au moins 60 mm en recouvrant d'au moins 100 mm la plateforme du perron.



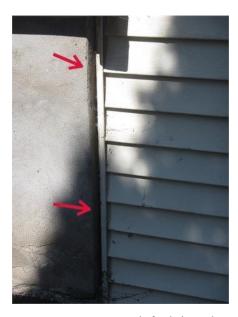
Absence de solin entre le mur avant, le seuil de la porte et la structure du perron



Les joints de scellement sont manquants ou détériorés 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).



Absence de scellement entre une fenêtre à l'avant et le revêtement mural



Scellement manquant entre un mur de fondation et le revêtement mural





Scellement manquant entre le mât électrique et les soffites du débord de toit gauche

Scellement manquant entre la cheminée et le revêtement mural



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. 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.



Exemple d'absence de solin au-dessus d'une ouverture à l'avant



Absence de solin et ouverture du côté gauche au-dessus d'une fenêtre à l'avant droit



Fenêtre du garage sur le mur arrière posée trop à l'extérieur et sans solin d'étanchéité



Absence de solin au-dessus de la porte arrière



Absence de solin au-dessus d'une fenêtre sur le mur arrière



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

Portes extérieures

⊙ V O P/V O N/V O N/A Portes en acier et en bois

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

La porte de service du garage sur le mur arrière ainsi que la porte arrière du bâtiment ont atteint leur durée de vie utile. Prévoyez leur remplacement.



Vieille porte de service du garage sur le mur arrière



La porte se ferme derrière le seuil, ce qui est à haut risque d'infiltration d'eau



Porte à simple vitrage et contre-porte sur le mur arrière de la maison



Le seuil de la porte avant est trop près de la surface du perron en bois. Profitez de la reconstruction du perron pour rabaisser l'installation sur le seuil de la porte. La situation actuelle est à haut risque d'infiltrations d'eau, surtout lors de la fonte de la neige. Un dégagement de 4 à 6 po sous le seuil de la porte est souhaitable.



Seuil de porte trop près du perron avant : Rabaissez le perron

Fenêtres et verrières

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué que la fenêtre de la chambre du sous-sol était trop petite et qu'elle s'ouvre sur le garage. Une fenêtre de chambre doit pouvoir servir d'issue vers l'extérieur. 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.

N'utilisez pas cette pièce comme chambre.



Fenêtre de chambre trop petite et qui s'ouvre sur le garage, ce qui n'est pas conforme



Danger potentiel

Une vieille porte-fenêtre se trouve dans la chambre droite de l'étage. La porte-fenêtre a largement atteint sa durée de vie utile. De plus, il n'y a pas de garde-corps ou de limitateur d'ouverture. Remplacez la porte-fenêtre et installez un garde-corps pour assurer la sécurité. Portez une attention particulière à l'état du mur sous la porte-fenêtre. Remplacez tout matériau endommagé par des infiltrations d'eau.



Vieille porte-fenêtre à l'étage sans garde-corps pour éviter les chutes accidentelles



Défaut à corriger

Des taches d'infiltration d'eau ont été observées au haut de la fenêtre avant gauche du rez-de-chaussée. Suivez les recommandations sur la pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres dans la rubrique "Solins et scellements" de la présente section "Extérieur" du présent rapport.



Taches d'infiltration d'eau au haut de la fenêtre avant gauche



De vieilles fenêtres qui datent des années 60 ont atteint leur durée de vie utile. Prévoyez leur remplacement à court terme.



Fenêtre qui a atteint sa durée de vie utile à l'avant



Fenêtre qui a atteint sa durée de vie utile à l'avant



Défaut à corriger

La fenêtre avant droite du rez-de-chaussée est difficile à coulisser. Des infiltrations d'eau pourraient avoir provoqué des déformations. Comme la fenêtre est âgée, prévoyez son remplacement et vérifiez l'état du bâti d'attente lors des travaux. Au besoin, remplacez les matériaux endommagés avant de poser une nouvelle fenêtre.



Vieille fenêtre coulissante à l'avant difficile à coulisser

Portes de garage

Constatations



Information

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

Terrasses, balcons et perrons

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les garde-corps situés à plus de 2 pi. du sol n'étaient pas de hauteur réglementaire autour du perron avant. Lorsqu'un perron se situe à plus de 2 pi. du sol, le garde-corps doit posséder une hauteur minimale de 36 po., posséder des barrotins qui ne peuvent pas laisser passer un objet sphérique de 4 po. ou plus et dont l'installation ne permet pas d'escalader le garde-corps. Voyez les exigences de la municipalité à ce sujet et modifiez les garde-corps en conséquence pour la sécurité des usagers. Profitez de la réfection du perron pour corriger la situation.



Garde-corps trop bas sur le perron avant



La plupart des escaliers extérieurs ne possède pas de main courante. Une main courante en continu du haut au bas de tout escalier de trois contremarches ou plus doit être parallèle aux volées de l'escalier pour que les usager puissent la saisir pour monter ou descendre en sécurité. Cette absence de main courante expose les usagers à des chutes éventuelles. Il serait opportun d'en installer une dans chaque escalier extérieur.



Installez une main courante dans l'escalier arrière



Installez une main courante dans l'escalier avant gauche



Danger potentiel

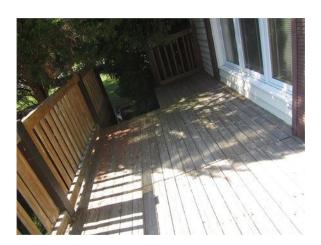
Les structures des perron avant et balcon arrière sont trop faibles. Prévoyez une réfection pour assurer la sécurité sur les équipements extérieurs.



Perron avant affaissé



Structure faible de soutien du perron avant



Le perron penche beaucoup vers l'avant



Le balcon arrière penche également



Le palier devant la porte arrière penche vers l'arrière



L'escalier et le palier du balcon arrière sont faibles et penchent vers l'arrière



La structure du balcon est faible et les poteaux reposent simplement au sol et parfois sur des dalles de patio

Avant-toits, fascias et sous-faces

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Surveillance recommandée

Des soffites ventilés ont été observés sur les sous-faces des débords de toit. Comme des câbles chauffants nous amènent à penser que des glaçons se forment sur les débords de toit, nous vous suggérons de vérifier la situation sous les soffite. Assurez-vous qu'il n'y a pas de sous-face fermée comme du contreplaqué ou des lattes de bois. Dégagez les soffites et vérifiez la ventilation de l'entretoit au bas des pentes du toit. Faites appel à un spécialiste au besoin.

Aménagements extérieurs

 \odot V O P/V O N/V O N/A Terrain nominalement plat

Limitations

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

Énoncés généraux

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

occasionnés par le gel et l'érosion.

Constatations



Défaut à corriger

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



Arbres trop près du bâtiment à l'avant gauche



Défaut à corriger

L'entrée d'asphalte devant le garage est affaissée. Prévoyez une réfection à plus ou moins court terme.



Entrée d'asphalte affaissée et fissurée

TOITURE

Limitations

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

Revêtements de toit incliné

O P/V O N/V O 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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une antenne avait été vissée par-dessus le revêtement de toiture et qu'elle était tombée. Il est possible que l'étanchéité de cette installation ne soit pas adéquate ou ne résiste pas au passage du temps. Déplacez l'antenne sur un mur extérieur où il est plus facile de réaliser une étanchéité adéquate et remplacez les bardeaux percés lors de la réfection de la couverture.



Antenne vissée et tombée sur le toit



Défaut à corriger

Les bardeaux d'asphalte de la couverture sont âgés et ont atteint leur durée de vie utile. Prévoyez la réfection de la couverture à court terme pour éviter les infiltrations d'eau dommageables. Notez que les bardeaux sont plus détériorés en partie inférieure des pentes de la toiture. Cela pourrait être une indication de la formation de glace sur les débords de toit en hiver. Suivez les recommandations faites dans la section Isolation et ventilation de la toiture pour maîtriser la formation de glace sur les débords de toit.



Bardeaux usés surtout en partie inférieure de la pente avant et le long de la rive droite



Bardeaux vieillissants au bas de la pente arrière du toit



La toiture du garage a besoin d'être nettoyée. Nettoyez la toiture pour éviter l'enracinement de plantes.



Nettoyez la toiture du garage

Gouttières

⊙ V O P/V O N/V O N/A Gouttières en aluminium peintes

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que la pente de la gouttière avant du garage est inversée. L'eau venant de la toiture doit pouvoir s'évacuer sans restriction. L'eau stagnante dans la gouttière peut causer des fuites et la croissance outu, architecte

UDATA ©2013 Dossier: 1951-2021-08-31

Louise Coutu, architecte UDATA ©2013
Ce rapport confidentiel est préparé exclusivement pour : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et associés Inc.

de végétaux à long terme. Tentez de redonner une pente adéquate à la gouttière ou ajoutez une descente pluviale au point le plus bas.



Pente inversée de la gouttière avant du garage



Défaut à corriger

Une gouttière à l'arrière ne possède pas de descente pluviale avec exutoire pour évacuer les eaux de surface. Elle n'est munie que d'une gargouille. Remplacez la gargouille par une gouttière munie d'un exutoire.



Installez une descente pluviale avec exutoire en lieu et place de la petite gargouille

Solins et parapets

O V O P/V O N/V O 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

Le contre-solin entre la toiture et la cheminée semble posé seulement en surface de la maçonnerie de la cheminée. Le contre-solin doit être encastré sur une profondeur d'au moins 25 mm dans la maçonnerie de la cheminée. Corrigez la situation pour assurer l'étanchéité. Des infiltrations d'eau ont été observées dans la chambre gauche de l'étage, sous la cheminée.



Contre-solin calfeutré en surface de la cheminée, ce qui est fautif



Défaut à corriger

Des boîtes d'acier ont été observées sur le toit du garage le long du mur droit du bâtiment. Vérifiez la situation et la raison d'être de ces boîtes lors de la réfection de la couverture.



Boîtes d'acier sur le toit à expertiser lors de la réfection de la couverture

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

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 principale d'entrée d'eau au sous-sol près du chauffe-eau

Appareils et robinets

O V O P/V O N/V O N/A

Méthodes d'inspection

Nous examinons chacun des robinets des appareils de plomberie mais certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou une simple chasse d'eau. Un appareil peut présenter des défauts ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents n'ont été vérifiés lors de l'inspection.

Constatations



Réparation urgente

Les lavabos des salles de bains du rez-de-chaussée et de l'étage sont fissurés. Nous vous suggérons de ne pas tarder à les remplacer pour éviter les fuites d'eau dommageables aux composantes juxtaposées.



Lavabo du rez-de-chaussée fissuré



Lavabo de la salle de bains de l'étage fissuré

Conduits de distribution

O V O P/V O N/V O N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre

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.



Exemple d'absence d'anti-béliers sous un appareil de plomberie



Nous avons remarqué la présence de rouille sur le robinet de la conduite d'eau du lave-vaisselle. Des taches sous le robinet sont aussi visibles dans l'armoire. Remplacez le robinet pour éviter des fuites dommageables.



Rouille sur le robinet de la conduite du lave-vaisselle et taches dans l'armoire

Conduits d'évacuation et de ventilation

O V O P/V O N/V O N/A Conduits en fonte et acier avec sections en ABS

Énoncés généraux

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

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

Constatations



Information

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de coudes à courts rayons dans des changements de direction des conduites d'évacuation des eaux usées. Les conduites dont le diamètre est de 4 po ou moins peuvent posséder des coudes à longs rayons mais les coudes à courts rayons sont interdits. Faites voir les conduites de plomberie accessibles par un plombier compétent pour corriger les diverses déficiences pour une installation conforme et pour éviter les blocages dommageables.



Exemple de coude à court rayon sous un appareil du rez-dechaussée



Surveillance recommandée

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que des conduites avaient une pente prononcée. Les conduites d'évacuation d'allure horizontale doivent avoir un ratio de 1:50 et ne pas posséder une longueur de plus de 1,80 mètre. Corrigez la situation pour éviter les blocages.



Pente abrupte de deux conduites d'évacuation au sous-sol



Avertissement

Nous avons noté la présence d'évents automatiques sur une partie du système d'évacuation des eaux usées. 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.





Event automatique trop bas sous l'évier de la cuisine du sous-sol

Event automatique trop bas sous le lavabo du rez-de-chaussée



Event automatique sur une longue conduite d'évacuation dans le sous-sol



Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol / de la cave de service, nous avons constaté qu'un conduit d'évacuation était branché au bas de la colonne de chute de plomberie, en lieu et place du regard de nettoyage. La

conduite d'évacuation doit être branchée à la colonne de chute à une distance d'au moins 600mm audessus du regard de nettoyage. Faites modifier l'installation.



Regard de nettoyage remplacé par une conduite d'évacuation à corriger



Surveillance recommandée

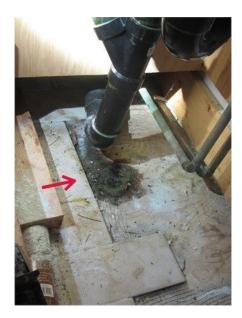
Nous avons remarqué des traces d'eau séchées sur des conduites d'évacuation des eaux usées sous la baignoire de la salle de bains du rez-de-chaussée et sous l'évier de la cuisine. Nous avons également observé des taches dans le fond de l'armoire sous le lavabo de la salle de bains du rez-de-chaussée. Surveillez la situation et si une fuite survient, corrigez rapidement la situation pour éviter les dommages aux composantes du bâtiment sous la fuite.



Taches séchées sous la baignoire du rez-de-chaussée



Taches séchées sous l'évier de la cuisine du rez-de-chaussée



Taches sous le lavabo de la salle de bains du rez-de-chaussée à surveiller

Drains de plancher

● V O P/V O N/V O 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.



Le drain de plancher dans la salle mécanique

Louise Coutu, architecte

Dispositifs antirefoulement

⊙ V O P/V O N/V O N/A Dispositif en plastique (ABS)

Constatations



Avertissement

Un clapet antiretour a été observé sur la dalle de béton du sous-sol. Assurez-vous qu'il protège l'ensemble des appareils de plomberie du sous-sol y compris le drain de plancher.



Le clapet antiretour sur la dalle de béton du sous-sol

Puisards et fosses de retenue

 \odot V O P/V O N/V O N/A Absence de fosse de retenue dans le garage

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de fosse de retenue dans le garage. La fosse de retenue est obligatoire dans un garage (Article 9.1.4.5.2. 1)) pour le nettoyage de l'auto, les eaux de pluie ou la neige qui fond venant de l'auto. Prévoyez le coût d'installation d'une fosse si vous utilisez le garage pour garer une ou des véhicules et si vous conservez le garage.



Absence de fosse de retenue dans le garage

Système de production d'eau chaude

⊙ V O P/V O N/V O 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 2003. Il a dépassé 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.

A 1 ·		•		
Alimen	tatıon	princ	cipal	le

Constatations



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 vous assurer de la conformité de l'installation.



La mise à la terre du système électrique est située en aval de la valve principale d'arrêt d'eau (flèche du haut), elle devrait se trouver en amont (flèche du bas)

Interrupteur principal

O P/V O N/V O 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

O V O P/V O N/V O N/A Panneau à disjoncteurs

Constatations



Inspection limitée

Le dégagement devant le panneau de distribution électrique est de moins de 39 pouces. Il est recommandé de laisser un dégagement d'au moins 39 pouces devant celui-ci afin de s'assurer d'une accessibilité adéquate en tout temps. Assurez le dégagement nécessaire en autant que faire se peut. Nous n'avons pas pu enlever le couvercle pour vérifier les connexions. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister derrière le couvercle du panneau de distribution électrique.



Dégagement insuffisant devant le panneau de distribution électrique à l'avant gauche du sous-sol

Câbles des circuits de dérivation

O V O P/V O N/V O 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



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.



Danger potentiel

Nous avons remarqué que des câbles électriques circulaient au bas d'un mur du sous-sol. Les câbles électriques devraient circuler dans les murs à une hauteur d'au moins 24 po. D'autres câbles ne sont pas protégés à l'extérieur. D'autres câbles encore sont mal fixés au sous-sol et au moins une boîte de jonction n'est pas fermée adéquatement. Faites corriger les déficiences concernant le câblage par un électricien compétent pour assurer la sécurité de l'installation.



Câble apparent au bas d'un mur dans le sous-sol, ce qui est dangereux



Câble à protéger à l'extérieur





Boîte de jonction à fixer et câbles à protéger adéquatement et qui devraient circuler plus haut sur le mur

Câbles et boîte de jonction à fixer et boîte à refermer au sous-sol

Interrupteurs et prises de courant

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

Lors de notre visite, une prise de type détecteur de fuites (DDFT) située dans la salle de bains du rez-dechaussée n'a pas répondu au test de déviation de courant. Nous vous conseillons de la remplacer ou de faire vérifier les connexions par un électricien compétent.



Prise DDFT défectueuse dans la salle de bains du rez-de-chaussée



Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer les prises standards situées à l'extérieur par des prises de type détecteur de fuites (DDFT). Installez également des boîtiers Louise Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier : 1951-2021-08-31

étanches faits pour l'extérieur.



Exemple de prise extérieure à remplacer



Danger potentiel

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



Prise à remplacer par une prise DDFT près de l'évier de la cuisine



Avertissement

Certains interrupteurs testés n'ont pas répondu à leur actionnement. Il est possible que des luminaires et ou des interrupteurs ne soient pas fonctionnels. Demandez au propriétaire actuel de vous indiquer leur raison d'être. Notez qu'il est aussi possible que des ampoules soient à changer.



Avertissement

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine. Afin d'éviter l'emploi de plusieurs rallonges et de fiches électriques multiples qui pourrait présenter des risques d'incendie ou d'accident, nous vous conseillons, si possible, de revoir la répartition des branchements et d'installer, au

besoin une prise supplémentaire (4 plutôt que 3 actuellement).



Nombre restreint de prises de courant sur les comptoirs de la cuisine



Danger potentiel

Nous avons remarqué dans la cuisine qu'une des prises de courant était mal fixée à la structure du mur où elle se situe. Il faut impérativement fixer solidement le boîtier à un élément structural adjacent.



Prise à fixer dans la cuisine



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 sans mise à la terre au rez-de-chaussée



Prise du réfrigérateur du sous-sol sans mise à la terre à corriger impérativement



Nous avons testé un nombre représentatif de prises de courant dans la maison. Le test d'une prise de courant au sous-sol nous a révélé que les contacts tension et neutre avaient probablement été inversés lors de l'installation de la prise. Voir à installer correctement le filage d'alimentation électrique de la prise de courant.



Prise inversée à corriger au sous-sol

Unités de chauffage

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



Défaut à corriger

Plusieurs convecteurs électriques ont été enlevés des murs de la maison. Prévoyez l'installation de Louise Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier : 1951-2021-08-31

nouveaux convecteurs pour compléter l'offre de chauffage et assurer une température intérieure adéquate pour la saison de chauffe.



Exemple de convecteur enlevé

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

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.

Énoncés généraux

Les dispositifs de sécurité d'un système mécanique doivent être vérifiés régulièrement. Ces dispositifs protègent le système contre les dommages provoqués par un mauvais fonctionnement. S'assurer que la vérification de tous les dispositifs de sécurité soit faite lors de l'entretien routinier du système.

Constatations



Avertissement

Le numéro de modèle de la fournaise à air pulsé au mazout est le LBO 125-DA. Procédez à l'entretien annuel de l'appareil et demandez au spécialiste en chauffage au mazout la durée de vie utile de l'appareil pour pouvoir prévoir son remplacement dans le futur.



La fournaise à air pulsé au sous-sol

Système de distribution de chaleur

O V O P/V O N/V O 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

O V O P/V O N/V O N/A Conduit de fumée en acier galvanisé

Constatations



Réparation urgente

Nous avons noté une insuffisance de protection ignifuge au pourtour du conduit d'évacuation des gaz. La tôle posée autour du conduit de fumée, au lieu d'être posée sur la cheminée et posée sur le gypse du mur.

Cela présente un risque d'incendie. Selon les conditions et le type de cheminée, laisser un dégagement minimum de 50 mm (2 po) entre la cheminée, l'isolant et tout autre matériau combustible (voir à ce sujet les recommandations des fabricants de la cheminée et de l'isolant). Étancher à l'air le pourtour de la cheminée avec une tôle d'acier et un scellant incombustible spécialement approuvé. Consulter un spécialiste en cheminée afin d'apporter les correctifs nécessaires.



La tôle du conduit de fumée est placée sur le gypse du mur et non pas directement sur la cheminée

Cheminée

O V O P/V O N/V O N/A Cheminée en maçonnerie et en boisseaux d'argile avec chemisage intérieur

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

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

Réservoir d'entreposage du combustible

O V O P/V O N/V O N/A Réservoir intérieur en acier

Constatations



Inspection limitée

Nous avons remarqué la présence d'une ancienne conduite de mazout abandonnée sous une bande de béton le long d'un 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. Contactez un spécialiste en décontamination pour déterminer s'il est pertinent de procéder à un test environnemental pour vous assurer qu'il n'y a pas de contamination

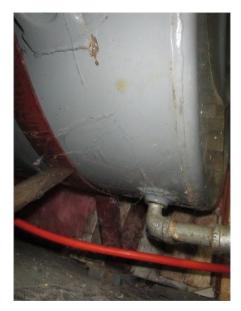
du sol sous la bande de béton/dalle de béton.





Avertissement

Nous ne connaissons pas l'âge du réservoir de mazout. Un peu de rouille apparaît sur des soudures sans pour autant menacer de fuir. Surveillez la situation dans le temps par prudence. Prévoyez son remplacement dans quelques années.



Début de corrosion sous le réservoir

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Limitations

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

Matériel de refroidissement et de ventilation

O V \odot P/V O N/V O N/A Pompe à chaleur (thermopompe)

Constatations



Information

La thermopompe est de marque Carrier. Le numéro de modèle est le 25HNB530A310. L'appareil a été fabriqué en 2012.



La thermopompe sur le mur gauche du bâtiment

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 p	lancher	

O V O P/V O N/V O N/A Tapis, parquetterie, carreaux de céramique, tuiles, etc.

Limitations

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

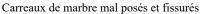
Constatations



Défaut à corriger

Des carreaux d'agloméré de marbre ont été posés dans le portique d'entrée et dans le séjour. Les carreaux ont été posés par des amateurs sans joints de coulis, etc. Les carreaux sont largement fissurés et sont mal collés. Prévoyez une réfection du revêtement de plancher.





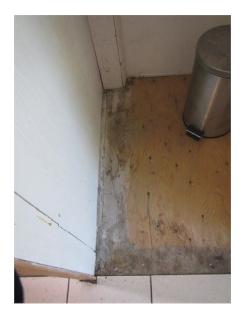


Exemple de carreaux fissurés sans joints de coulis



Le contreplaqué du garde-manger de la cuisine est taché de traces d'eau. Nettoyez le contreplaqué avant de poser un revêtement de finition.







Défaut à corriger

La parquetterie est endommagée devant la porte-fenêtre de la chambre droite de l'étage, mur latéral droit. Suivez les recommandations faites dans la section "Extérieur" du présent rapport pour maîtriser les infiltrations d'eau. Remplacez les matériaux souillés par les infiltrations d'eau.



Parquetterie endommagée devant la porte-fenêtre du mur droit à l'étage



Des carreaux sont mal collés dans les salles de bains du rez-de-chaussée et de l'étage et des carreaux sont cassés dans la salle de bains du rez-de-chaussée. Prévoyez une réfection pour assurer l'étanchéité des revêtements de planchers.



Joints de coulis détériorés dans la salle de bains de l'étage



Joints de coulis détériorés et carreaux fissurés dans la salle de bains du rez-de-chaussée

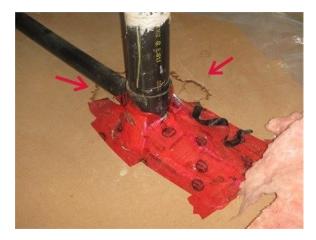


Défaut à corriger

Lors de l'inspection des placards des chambres de l'étage, nous avons remarqué des traces d'eau séchées sur les planchers près des murs à angle sous le toit. Les traces sont probablement liées à des infiltrations d'eau par le toit. Suivez les recommandations faites dans la section "Toiture" et dans la section "Isolation et ventilation" du présent rapport pour maîtriser les infiltrations d'eau par la toiture.



Traces séchées dans un placard sous la toiture



Traces d'infiltrations d'eau autour de l'évent de plomberie sous le toit



Autres traces d'infiltration d'eau dans un placard sous le toit



Avertissement

Nous avons remarqué que le revêtement de plancher, dans une bonne partie du sous-sol, était du tapis (moquette). L'humidité qu'il est possible de trouver dans un sous-sol pourrait faire en sorte que des moisissures se développent dans le tapis et causent des problèmes de santé aux occupants. Nous vous suggérons, dans la mesure de vos moyens, de remplacer ce revêtement par un revêtement résistant aux moisissures et aux déformations causées par l'humidité.



Tapis dans le sous-sol



Avertissement

Nous avons remarqué que le vernis sur la parquetterie de bois à l'étage était usé. Poncez la surface avant de revernir pour préserver le bois du parquet.



Vernis usé sur la parquetterie de l'étage usé

Revêtements des murs et plafonds

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



Avertissement

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs aient causé Louise Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier : 1951-2021-08-31

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.



Expertise recommandée

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué des infiltrations d'eau actives au bas de nombreux murs. Nous ne savons pas si un dégât des eaux est en cause ou si les infiltrations d'eau viennent de la dalle ou de la jonction entre la dalle et les semelles de fondation. La partie inférieure d'un mur a été ouverte pour assèchement. Cependant, cela est insuffisant.

Nous vous recommandons de faire appel à une entreprise en sinistre pour ouvrir la partie inférieure de tous les murs affectés. Procédez à une expertise pour déterminer la cause des infiltrations d'eau. Une fois l'espace décontaminé, procédez à un test de qualité de l'air pour vous assurer de la salubrité des lieux.



Traces d'infiltrations d'eau au bas des murs du sous-sol



Traces d'infiltrations d'eau au bas d'un mur au bas de l'escalier



Infiltration d'eau active sur le coin avant droit du sous-sol



Traces d'infiltration d'eau à droite de la salle de bains du sous-sol



Infiltration d'eau active au bas du mur à droite de la salle de bains, coin avant



Traces d'infiltration d'eau actives à l'arrière droit de la salle de bains



Traces d'infiltration d'eau au bas d'une "colonne" de la salle de bains du sous-sol



Le mur a été ouvert à droite de la colonne de la salle de bains du sous-sol



Traces d'eau sur le coin de la porte de la douche



Traces d'infiltration d'eau actives devant la douche



Traces d'infiltration d'eau dans la salle mécanique, derrière la douche



Traces d'infiltrations d'eau sur les coins de la porte de la salle mécanique



Des traces d'infiltration d'eau ont été observée sur le mur avant en pente dans la chambre gauche de l'étage, devant la cheminée. Suivez les recommandations faites dans la section "Toiture" du présent rapport pour maîtriser les infiltrations d'eau.



Traces d'infiltration d'eau devant la cheminée



Traces d'infiltration d'eau en rapproché



Des traces d'infiltration d'eau ont été observées au haut du mur latéral droit dans le placard arrière de la chambre droite de l'étage. Assurez l'étanchéité entre le toit et le mur pour maîtriser les infiltrations d'eau.



Traces d'infiltration d'eau dans la pente du toit, côté arrière droit



Défaut à corriger

Une réparation n'a pas été complétée sur le plafond du rez-de-chaussée. Complétez les travaux pour un fini impeccable.



Réparation à compléter au plafond du rez-de-chaussée



Les carreaux de céramique autour de la baignoire du rez-de-chaussée sont fissurés et décollés. De plus, un coin de murs est fissuré. Prévoyez une réfection des carreaux de céramique autour de la baignoire avant de prendre des douches. Remplacez tout matériau souillé par des infiltrations d'eau dans les murs derrière les carreaux de céramique.



Carreaux fissurés et joints de coulis détériorés du côté de la robinetterie



Exemple de carreau mal collé



Coin de murs fissuré autour de la baignoire



Expertise recommandée

Nous avons remarqué que certaines surfaces intérieures 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 au plafond du sous-sol

Escalier et garde-corps

⊙ V O P/V O N/V O N/A Escalier de bois franc 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.

Constatations



Danger potentiel

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





Prolongez la main courante dans la partie inférieure de l'escalier de l'étage

Installez une main courante dans la volée supérieure de l'escalier de l'étage



Installez une main courante dans la volée de l'escalier du rez-dechaussée vers la porte arrière



Danger potentiel

Notre inspection de l'escalier menant au sous-sol nous a permis de constater que l'escalier possédait des

contre-marches de hauteur différente. Cet état de fait peut causer des chutes puisque l'automatisme du corps pourrait faire manquer des marches et provoquer des accidents fâcheux. Mettez en évidence cette anomalie pour prévenir les usagers.



Exemple de trois contre-marches différentes

Portes intérieures

⊙ V O P/V O N/V O N/A Portes à âme vide

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Des portes ont été enlevées à l'intérieur. Réinstallez des portes dans les ouvertures.



Porte de placard à installer dans la chambre du sous-sol en guise d'exemple



La porte de la chambre du sous-sol a besoin d'ajustement pour fermer sans restriction. Procédez à l'ajustement de la porte.

Garage

⊙ V O P/V O N/V O N/A Garage attaché

Limitations

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

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué ce qui semble être des moisissures sur le mur droit du garage. Il est possible qu'il en soit ainsi ailleurs dans le garage. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Remplacez les matériaux souillés et posez des matériaux qui ne sont pas putrescibles en lieu et place. Maîtrisez l'humidité dans le garage si vous le conservez.



Moisissures probables sur le mur latéral droit du garage



Des traces d'infiltration d'eau ont été observées sur le coin inférieur droit de la porte de service du garage sur le mur arrière. Suivez les recommandations faites dans la section "Extérieur" à cet effet. Nettoyez les taches d'infiltration d'eau.



Traces d'infiltration d'eau au coin inférieur droit de la porte de service du garage

Autre

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de vermine. Nettoyez les lieux et scellez toute ouverture dans les murs extérieurs, les soffites, etc. Faites appel à un exterminateur au besoin.



Vermine observée



Vermine observée dans une armoire

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans l'entretoit de la maison à cause de l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en cet endroit.



Danger potentiel

Lors de l'inspection du garage, nous avons remarqué la présence de vermine dans l'isolant au-dessus du polyéthylène posé et visible du garage. Non seulement l'isolant est souillé mais le polyéthylène est trop mince pour servir de pare-vapeur. Prévoyez un nettoyage et une décontamination puis une nouvelle isolation avec un pare-vapeur d'aluminium ou de polyéthylène d'au moins 6 mil.





Vermine dans l'isolant au plafond du garage et polyéthylène trop mince

Vermine dans l'isolant au plafond du garage et polyéthylène trop

Ventilation de la toiture

O V O P/V O N/V O N/A Entrée d'air par les avant-toits et sortie d'air par des aérateurs

Énoncés généraux

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

d'isolant collé au platelage du toit) soit la cause de la formation de glace au bas des pentes du toit.

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

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué qu'il y avait 2 aérateurs sur le toit principal et un aérateur sur le toit du garage. Comme des câbles chauffants sont présents sur le débord de toit avant, il est possible que la ventilation ou l'isolation de la toiture soit inefficace ou que les aérateurs ne desservent que la partie supérieure de l'entretoit que nous n'avons pas pu inspecter. Si c'est le cas, les 2 aérateurs sont trop puissants pour l'espace restreint à ventiler. Nous vous suggérons, comme mentionné dans la section "Extérieur : Avanttoits, fascia et sous-faces" du présent rapport, d'ouvrir une section de soffites à l'avant et une section à l'arrière pour vérifier la ventilation de l'entretoit. Faites appel à un spécialiste au besoin.



Les deux aérateurs sur le toit principal



L'aérateur sur le toit du garage



Les soffites ventilés du débord de toit avant

Isolation des fondations

O v O P/V O N/V O N/A Isolant rigide expansé

Méthodes d'inspection

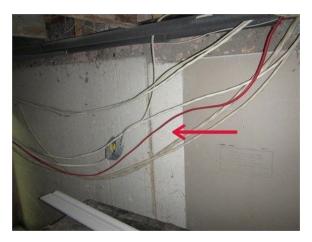
L'inspection de l'isolation du sous-sol se limite aux parties facilement accessibles, sans déplacement d'articles personnels ou de meubles qui empêchent l'accès ou nuisent à la visibilité. Si le mur est recouvert ou si l'espace est trop restreint pour y circuler, il est alors impossible d'y d'accéder.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

Constatations



Danger potentiel

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué la présence d'un isolant de polystyrène expansé (isolant rigide blanc) non recouvert dans une partie du sous-sol non fini. Cet isolant a une faible capacité pare-vapeur. Si les conditions d'humidité sont élevées au sous-sol, cette humidité peut condenser et provoquer la formation de moisissures à la surface du béton et à l'intérieur de l'isolant. Les spores dégagées par les moisissures peuvent être dommageables pour la santé des occupants et provoquer des réactions allergènes. Si vous êtes sensibles à la moisissure, avez des antécédents de problèmes de santé liés à la qualité de l'air ou encore si des enfants occuperont les lieux, nous vous recommandons de procéder à des tests de qualité de l'air et de moisissures. Remplacez l'isolant là où il est accessible.



Polystyrène expansé dans le sous-sol sous le palier de l'escalier

Ventilateurs de plafond

⊙ V O P/V O N/V O N/A Ventilateurs de plafond réguliers

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



Avertissement

Tous les ventilateurs dans les salles de bains fonctionnaient normalement à l'inspection. Cependant, nous n'avons pas identifié les sorties extérieures pour les salles de bains de l'étage et du sous-sol. Assurez-vous que l'air est rejeté directement à l'extérieur par des conduits étanches et des registres extérieurs à contrepoids.



Le ventilateur de la salle de bains de l'étage : Vérifiez l'évacuation du ventilateur



Défaut à corriger

Le registre extérieur du ventilateur de la salle de bains du rez-de-chaussée n'est pas fixé au mur. Fixez le ouise Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier : 1951-2021-08-31

registre d'évacuation et scellez son pourtour.



Registre à fixer au mur et à sceller sur le mur latéral gauche

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 résidence.

Constatations



Avertissement

Nous avons noté que le débit d'air de la hotte de cuisinière est suffisant lorsque actionné avec le débit "high" mais qu'il ne fonctionne pas normalement lorsqu'il est mis sur "low". La hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Réparer ou remplacer cette hotte au besoin. S'assurer que la sortie d'évacuation n'est pas obstruée, que le clapet anti-refoulement fonctionne normalement et que l'air est rejeté directement à l'extérieur par un conduit étanche. S'assurer que le conduit est de la dimension recommandée par le fabricant, le plus court et le plus rectiligne possible. Colmater toutes les fuites.



Faible débit lorsque mise au plus faible au rez-de-chaussée

Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier: 1951-2021-08-31



Nous avons noté que la hotte de cuisinière du sous-sol rejette son air 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.



Hotte du sous-sol rejetant son air à l'intérieur

Sortie de sécheuse

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'un conduit combustible (plastique) servant à l'évacuation de l'air de la sécheuse. 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. Dans la mesure du possible, il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours.

CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

- 1/ Procéder à une recherche d'information concernant la conduite de mazout abandonnée sous une bande de béton et procéder à un test environnemental au besoin.
- 2/ Procéder à un test de qualité de l'air et à une décontamination due aux infiltrations d'eau non maîtrisées au sous-sol.
- 3/ Prévoir le coût de divers travaux : Réfection de la couverture. Remplacement de plusieurs fenêtres et de la porte-fenêtre. Remplacement des deux portes arrière. Pose de solins d'étanchéité au-dessus des ouvertures dans les murs extérieurs et amélioration de la ventilation des bardages extérieurs. Réfection du perron avant et de ses escaliers ainsi que du balcon arrière et de ses escaliers. Remplacement de deux lavabos fissurés et réfection de la salle de bains du rez-de-chaussée. Travaux correctifs en plomberie et remplacement du chauffe-eau. Remplacement de l'isolation du toit du garage et nettoyage. Amélioration probable à réaliser sur l'isolation/ventilation du toit principal. Remplacement des matériaux souillés par des infiltrations d'eau, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtrisez les infiltrations d'eau au sous-sol et autour de la cheminée. Remplacez les matériaux endommagés par l'eau et décontaminez les lieux au besoin. Maîtrisez la présence de vermine tant dans le garage que dans la maison, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Procédez à la réfection de la couverture. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau des murs extérieurs. Posez des solins d'étanchéité là où nécessaire. Posez des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Maîtrisez les infiltrations d'eau au sous-sol et autour de la cheminée. Remplacez le chauffe-eau et corrigez les divers manquements concernant la plomberie, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

117, Ave. de Dieppe 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