RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
25, Avenue Prince-Edouard
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 1982-2022-02-16

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 : 16 février 2022
Imprimé le : 9 avril 2022

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....15
TOITURE....22
PLOMBERIE....25
ÉLECTRICITÉ....34
CHAUFFAGE....38
CHAUFFAGE D'APPOINT....39
INTÉRIEUR....40
ISOLATION ET VENTILATION....48
CONCLUSION....53
CERTIFICAT....54

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	16 février 2022, 10:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	25, Avenue Prince-Edouard, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Plain-pied
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison unifamilliale de type plain-pied (bungalow). Les revêtements extérieurs sont en bardages d'aluminium. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Une cave de service et vide sanitaire se trouvent sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

Lors de notre visite, le bâtiment était vacant ou inoccupé depuis un certain temps. L'eau et l'électricité étaient coupés. Certaines composantes non visibles peuvent avoir subi des dommages difficilement détectables par l'inspectrice. Dans les jours qui précèdent la transaction notariée, nous vous recommandons de mettre en marche et de vérifier avec soin tous les systèmes (chauffage, climatisation, pompes, etc.), la plomberie et les appareils reliés à la plomberie. Ces composantes sont reconnues pour faire fréquemment défaut dans un bâtiment vacant. Assurez-vous également qu'aucun acte de vandalisme n'a été commis sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui où le bâtiment sera occupé à nouveau.

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

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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 Absence probable de murs de fondation et blocs de béton

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

Expertise recommandée

Le vide sanitaire n'était pas accessible à l'inspection. Seule la cave de service située à l'arrière droit du vide sanitaire était accessible par un escalier étroit. Comme le revêtement mural extérieur en aluminium semble descendre jusqu'au sol et qu'il y a une trappe au bas du mur gauche, nous sommes amené à penser qu'il est possible, comme c'est le cas pour plusieurs maisons du même âge à Pointe-Claire, qu'il n'y ait pas de murs de fondation en général (sauf pour la cave de service réalisée par la suite. Ces bâtiments reposent habituellement sur des poutres au pourtour du bâtiment qui sont supportées sur les coins et à mi parcours par des colonnes en béton. Seul l'accès au vide sanitaire ou par l'enlèvement du revêtement mural en partie inférieur des murs permettrait d'en déterminer. Si vous souhaitez concerver le bâtiment et le rénover, faites appel à un ingénieur en structure pour déterminer de la situation et des travaux correctifs à réaliser pour solidifier la structure du bâtiment.

Revêtement d'aluminium jusqu'au sol et trappe au niveau du sol pour accéder au vide sanitaire, ce qui est habituellement une indication qu'il n'y a pas de murs de fondation

Avertissement

Des murs de fondation semblent avoir été construits autour de la cave de service aménagée pour recevoir une fournaise à air pulsé. Ils étaient totalement recouverts tant de l'intérieur que de l'extérieur. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur ces murs.

Les murets de soutènement au pourtour de la cave de service aménagée sont recouverts d'une membrane limitant l'inspection, ici le coin avant gauche de la cave

Les murets de soutènement au pourtour de la cave de service aménagée sont recouverts d'une membrane limitant l'inspection, ici le coin avant droit de la cave

Il est possible que des blocs de béton se trouvent derrière la membrane mais nous n'en sommes pas certain

Le mur arrière sous l'escalier d'accès à la cave de service apparent

Dalles de béton

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Dalle de béton

Limitations

La cause et les conséquences futures d'une fissure ou d'une déformation d'une dalle de béton (dalle sur sol) ne peuvent pas être déterminées par une simple inspection visuelle. Les fissures convergentes, formant trois pointes en étoile, dans une dalle de béton de sous-sol ou de garage sont un indice que la dalle de béton subit des contraintes par le dessous de la dalle. Si de telles manifestations de désordre apparaissent, consulter un expert capable d'identifier la nature du problème et de suggérer les correctifs appropriés.

Constatations

Avertissement

La dalle de béton de la cave de service est probablement une dalle de propreté (mince). Cependant, une section semble avoir été refaite par le passé, possiblement pour installer le drain de plancher.

Dalle de la cave de service avec drain

Planchers

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

Limitations

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

Constatations

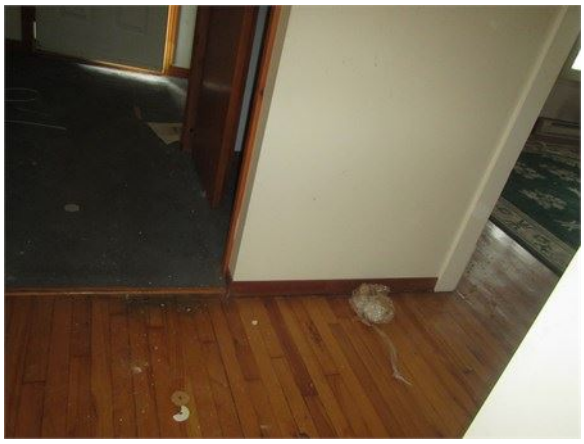
Expertise recommandée

Nous avons noté que les planchers ne sont pas au niveau. Cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés et sont le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. De fait, la structure du plancher est faible. Si vous conservez le bâtiment, faites appel à un ingénieur en structure pour renforcer la structure du plancher.

La structure du plancher est faible (petites solives et très espacées)

Le plancher du séjour et du portique d'entrée penchent vers l'arrière

Le plancher du couloir penche vers l'arrière



Le plancher du couloir derrière le portique penche aussi vers la gauche

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

Le plancher de la chambre arrière centre penche vers la gauche

Le plancher de la cuisine penche aussi vers la gauche

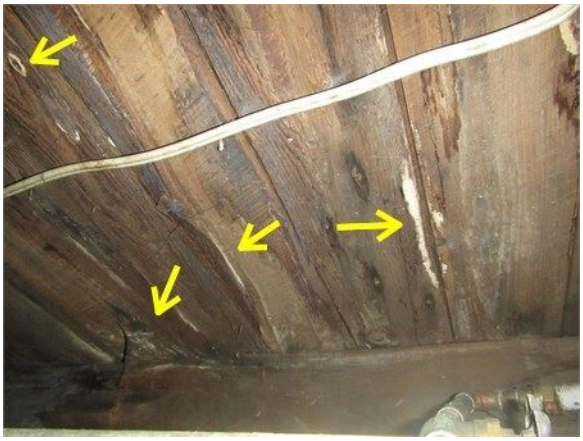
Inspection limitée

Notre inspection de la structure du plancher a été largement limitée par l'absence d'accès au vide sanitaire sous le plancher du rez-de-chaussée. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur la structure du plancher.

Absence d'accès au vide sanitaire

Défaut à corriger

Dans de petites sections de structure du plancher du rez-de-chaussée, nous avons remarqué que du bois était pourri en raison probablement de fuites d'eau. Des taches blanches pourraient aussi comporter des moisissures ou des champignons. Remplacez les sections de bois endommagées par l'eau et nettoyez les taches blanches en vous protégeant adéquatement (vêtements et respiration).



Taches blanches à nettoyer par prudence

Bois pourri à remplacer, possiblement sous la salle de bains

Murs porteurs

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Murs porteurs en bois (partiellement 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 qu'une ouverture assez large avait été pratiquée dans le mur arrière d'origine pour agrandir la maison vers l'arrière. Des fissures sont présentes aux coins supérieurs de cette ouverture. Faites voir l'ouverture et les fissures par l'ingénieur en structure avant d'entreprendre des travaux de rénovation dans le bâtiment.

Ouverture importante dans le mur arrière vers l'extension principale
: Notez les fissures aux coins supérieurs

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que des murs extérieurs n'étaient pas parfaitement d'équerre. Lors de l'inspection de l'entretoit, nous avons pu constater que le mur avant qui se prolonge dans l'entretoit était faible. De fait, les éléments d'ossature sont très espacées. Cependant, il est possible que les planches de bois situées derrière soient en fait le mur en lui-même (carré de bois de 2 po d'épaisseur). Faites voir les murs par l'ingénieur en structure et faites vérifier ce qu'il en est pour le mur avant dans l'entretoit.

Le mur gauche n'est pas d'équerre

Le mur arrière n'est pas d'équerre

Le mur droit n'est pas d'équerre

Le mur avant dans l'entretoit nous a semblé faible : Il est possible que le carré de bois soit la structure puisque les fermes de toit s'appuient sur le mur et non sur l'ossature verticale très espacée

Poutres et colonnes

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Poutres en bois et poteau en 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

Un poteau d'acier est rouillé au niveau de la dalle de la cave de service. Remplacez la partie inférieure ou le poteau pour en assurer l'intégrité.

Poteau d'acier rouillé en partie inférieure dans la cave de service

Inspection limitée

Notre inspection des poutres et colonnes a été limitée par l'absence d'accès au vide sanitaire et par les matériaux posés en surfaces et au pourtour de la cave de service.

Structures de toit

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

Énoncés généraux

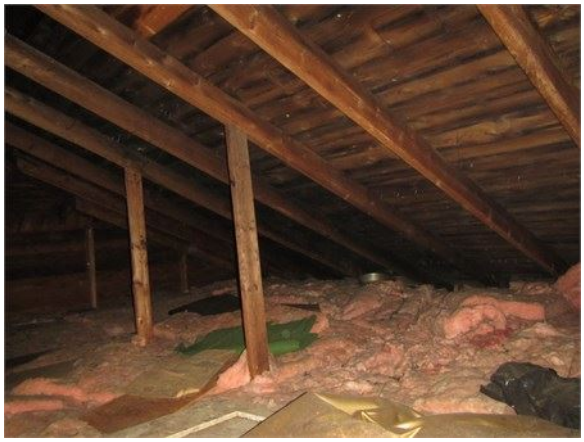
Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seules les anomalies apparentes sont notées dans ce rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments 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

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que la structure du toit principal était faible. Des affaissements ont également été observés. Déneigez la toiture en hiver d'ici à ce que des mesures de renforcement soient prises. Demandez à l'ingénieur en structure qui fera l'évaluation des autres éléments de la structure du bâtiment de suggérer des mesures de renforcement. Il est possible que le remplacement de la structure du toit soit la solution la plus appropriée.

Affaissement facilement observable à l'avant



Structure faible de la toiture

Défaut à corriger

La structure du toit de l'extension arrière a subit des infiltrations d'eau et une section a commencé à pourrir. Suivez les recommandations de l'expert en structure avant de remplacer la couverture.

Structure pourrie du toit de l'extension 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

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Le revêtement d'aluminium est partiellement arraché du côté gauche. Une ouverture pour une ventilation dans l'escalier de la cave de service n'est pas étanche sur le mur arrière. De plus, malgré la présence de neige, nous avons remarqué que le recouvrement d'aluminium des murs descendait probablement jusqu'au sol. Cela signifie souvent qu'il n'y a pas de véritables murs de fondation de manière générale (sauf pour l'installation de la cave de service). Corrigez les divers manquements pour assurer l'étanchéité. Notez que si vous refaites le revêtement extérieur des murs, il serait pertinent de suivre les exigences actuelles pour ventiler l'arrière du revêtement de manière à assurer l'assèchement de la cavité murale.

Ouverture dans le mur arrière à refermer ou à étanchéifier adéquatement

Section arrachée sur le mur latéral gauche / Notez comment le revêtement descend près du sol

Solins et scellements

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellant rigide et solidifié

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés et manquants tant autour des ouvertures qu'entre divers matériaux. En plus de remplacer les scellants détériorés, 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.

Exemple de scellant très détérioré le long d'une fenêtre

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ 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

Expertise recommandée

La porte d'entrée sur le coin arrière droit de la maison n'est pas d'équerre. Il est aussi possible qu'un affaissement structural général de cette extension soit en cause. Faites voir la porte par l'ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.

Ni la porte ni le mur ne sont d'équerre : Demandez conseil auprès d'un ingénieur en structure

Fenêtres et verrières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bois, aluminium et PVC

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

L'ensemble des fenêtres doit être remplacé. Certaines fenêtres sont d'origine en bois alors que d'autres, plus récentes, ont quand même dépassé leur durée de vie et/ou ont été mal installées ce qui cause assurément des infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment sous et de part et d'autre des fenêtres. Prévoyez le coût d'une réfection complète.

Vieille fenêtre en bois dont le seuil est précaire

Vieille fenêtre coulissante en aluminium qui a dépassée sa durée de vie utile

Fenêtre de PVC fabriquée en 1988 qui a dépassée sa durée de vie utile.

Vieille fenêtre en bois d'origine à remplacer

Fenêtre mal installée qui a dépassée sa durée de vie utile

Fenêtre mal installée et qui a dépassée sa durée de vie utile

Terrasses, balcons et perrons

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bois et OSB peint

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 la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations

Défaut à corriger

La galerie avant et le garde-corps sont affaissés. De plus, la surface de la galerie est en panneaux d'OSB peint, ce qui n'est pas adéquat pour une surface extérieure exposée partiellement aux intempéries. De plus, comme la surface ne laisse pas l'eau s'écouler, elle va se détériorer encore plus rapidement par les rétentions d'eau le long du garde-corps. Prévoyez une réfection de l'ensemble.

Affaissement du garde-corps avant

Surface en panneaux d'OSB peint / Notez la neige qui lorsqu'elle va fondre ne pourra pas s'écouler sauf vers le garde-corps avant

Avant-toits, fascias et sous-faces

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltrations d'eau importantes dans les soffites du toit de la galerie avant. Suivez les recommandations faites dans la section "Toiture" du présent rapport pour assurer l'étanchéité. Nettoyez ou remplacez les soffites pour un fini impeccable.

Soffites très taches probablement par des infiltrations d'eau

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

Inspection limitée

L'inspection de l'aménagement du terrain a été limitée par la présence de neige. Le printemps venu, assurez-vous les pentes du terrain éloignent l'eau du bâtiment par des pentes positives d'une unité de hauteur pour dix unités de longueur du bâtiment vers l'extérieur.

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. L'inspectrice n'est pas tenue de déneiger et de déglacer la toiture pour en inspecter le 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

Inspection limitée

Notre inspection du revêtement de la toiture a été partiellement limitée par la présence de neige. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sous la neige.

Couverture partiellement couverte de neige

Réparation urgente

Nous avons remarqué que les bardeaux sur le toit étaient très âgés. Il est possible que les traces d'infiltration d'eau observées à l'intérieur soient liées à cette situation. Prévoyez une réfection de la couverture à très court terme.

Bardeaux très âgés visibles sur une partie de la couverture

Gouttières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de gouttières

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Faites installer des gouttières sur tous les débords de toit

Solins et parapets

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de solins sur les débords de toit

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 solins sur les débords de toit pour réaliser l'étanchéité entre le toit et le fascia des débords de toit. Lors de la réfection de la couverture, faites installer des solins d'étanchéité.

PLOMBERIE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : L'inspection des composantes de plomberie a été limitée par l'absence d'eau courante dans les conduites d'eau et les appareils de plomberie.

L'alimentation en eau a été coupée avant notre visite

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 principale d'arrêt d'eau se trouve à l'avant gauche de la cave de service.

La valve principale d'arrêt d'eau dans la cave de service

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

Inspection limitée

L'inspection des composantes de plomberie a été limitée par l'absence d'eau courante dans le système. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans le système de plomberie non testé. Nous vous suggérons, AVANT DE REHABILITER LE BÂTIMENT, de mettre en marche toute la plomberie pour vous assurer que le système est opérationnel. La plomberie d'un bâtiment inhabité fait souvent défaut après un certain temps d'inutilisation.

Conduits de distribution

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Acier et 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 sur des conduites d'eau sous un appareil

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.

Exemple de sections de conduites en acier galvanisé à remplacer dans la cave de service

Conduits d'évacuation et de ventilation

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Conduits d'évacuation en plastique (ABS) et possiblement en fonte ou en grès (sous la terre)

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

Expertise recommandée

Comme le bâtiment est âgé et qu'un arbre mature est présent à l'avant de la propriété, nous vous recommandons de procéder à une inspection à la caméra du conduit sanitaire situé entre le bâtiment et le collecteur municipal. Les racines de l'arbre pourraient avoir endommagées le collecteur des égouts sous la terre. Nous vous suggérons de procéder au même moment à l'examen des conduites situées dans le vide sanitaire et verticalement jusqu'au drain de toit. Ces conduites sont en fonte et pourraient avoir besoin d'être remplacées sous peu. Faites faire l'examen et demandez au plombier/égoutier de vous donner une estimation concernant le moment de remplacement.

Vieux collecteur des égouts sous la terre dans la cave de service

Arbre mature devant la propriété : Procédez à un examen à la caméra du collecteur

Défaut à corriger

Notre inspection de la cave de service nous a révélé que le bras de siphon de la machine à laver était anormalement long. Cette situation provoque probablement la formation de mousse dans la conduite et cette mousse peut remonter et ressortir par le raccord indirect de la laveuse. De plus, l'absence d'évent rend probablement l'évacuation plus difficile. Le Code de plomberie n'émet pas de directive particulière concernant les machines à laver. Par contre, l'installation doit respecter les règles de base du Code. En ce sens, le tuyau actuel de vidange ne pourrait pas être plus long que 1.8 mètres. Autrement, il faudrait penser grossir le tuyau de vidange et installer un évent mécanique. L'autre solution serait de changer l'emplacement de la machine à laver pour faciliter son raccordement à une colonne de chute ou au collecteur principal. Demandez à un plombier compétent de vous conseiller sur la meilleure solution à adopter.

Bras de siphon de la machine à laver qui se trouve au rez-de-chaussée et dont l'évacuation se fait dans la cave de service : Corrigez la situation

Défaut à corriger

Lors de l'inspection de la cave de service, nous avons remarqué que des conduites d'évacuation avaient une pente prononcée. Les pentes des conduites d'évacuation doivent être d'allure horizontale ou d'allure verticale et non s'approcher de 45° d'angle. Corrigez les pentes fautives pour éviter les blocages et les fuites.

Pente abrupte de conduites d'évacuation

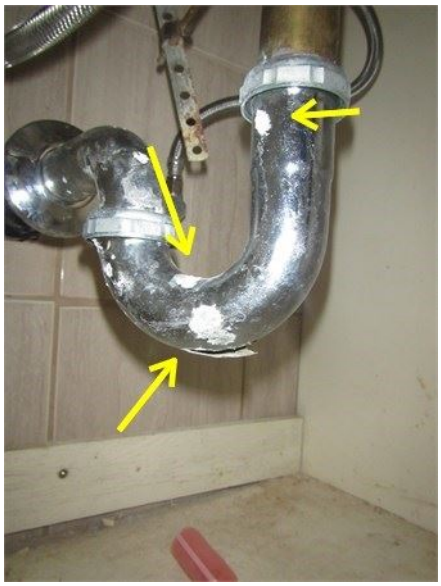
Défaut à corriger

Lors de l'inspection 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 au-dessus du regard de nettoyage. Faites modifier l'installation.

Conduite d'évacuation du puisard connectée sur le regard de la colonne de chute de plomberie à remplacer

Défaut à corriger

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



Siphon qui commence à percer sous le lavabo

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).

Siphon en "S" sous l'évier de la cuisine

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.

Le drain de plancher près de la fournaise et du chauffe-eau dans la cave de service

Dispositifs antirefoulement

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Clapet sur la conduite d'évacuation de la pompe du puisard

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'un clapet antiretour sur la conduite d'évacuation de la pompe du puisard. Cependant, nous n'avons pas observé de clapet pour protéger le drain de plancher. Ajoutez un clapet pour prévenir les refoulements d'égout dommageables.

Le clapet antiretour en vert sur la conduite d'évacuation du puisard

Puisards et fosses de retenue

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Puisard conventionnel avec pompe submersible

Constatations

Information

Le puisard installé dans la cave de service sert à récolter les eaux souterraines sous la dalle de béton pour réduire l'apport d'humidité dans la cave. Sauf à installer un drain français au périmètre de la cave de service, cette solution est un pis-aller.

Le puisard dans la cave de service

Système de production d'eau chaude

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Chauffe-eau électrique de 22 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 électrique de marque Giant a été fabriqué en 2007. Il a dépassé sa durée de vie utile. Prévoyez son remplacement lors des travaux de réfection générale.

ÉLECTRICITÉ

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : lors de notre visite, il n'y avait pas d'électricité, ce qui a considérablement limité le travail de l'inspectrice.

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

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

Constatations

Information

Le fil conducteur de mise à la terre est relié à la conduite principale d'entrée d'eau, en amont de la valve d'arrêt comme il se doit.

La mise à la terre du système électrique sur la conduite d'arrivée d'eau comme il se doit

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.

Câbles des circuits de dérivation

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

Constatations

Danger potentiel

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

Câble abandonné dans la cave de service

Défaut à corriger

Des boîtes de jonction se trouvent confinées dans la cavité murale, au-dessus du panneau de distribution électrique. Faites installer une trappe d'accès. Les boîtes de jonction doivent être accessibles en tout temps.

Boîtes de jonction confinées dans la cloison murale au-dessus du panneau de distribution électrique

Les boîtes de jonction confinées dans la cloison

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

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

Expertise recommandée

Certaines prises de courant ont été installées sur les murs trop près du plancher. Il est probable que les travaux aient été réalisés par des amateurs. Faites vérifier le système électrique et corriger les déficiences pour assurer la sécurité de l'installation.

Prise trop près du plancher à vérifier

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 2 actuellement).

Il n'y a que 2 prises sur le comptoir de la cuisine

Unités de chauffage

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

Limitations

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

Constatations

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu tester les plinthes électriques puisque l'électricité était coupée.

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. Notez que l'appareil a été abandonné car il n'y a plus de cheminée.

Générateur de chaleur

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

Constatations

Information

La fournaise à air pulsé abandonnée dans la cave de service est de marque Lincoln. Le numéro de modèle est le MBO 85-DA.

La fournaise abandonnée au sous-sol

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 qui serait abandonnée sous la dalle de béton de la cave de service et qui aurait pu contaminer le sol.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer abandonné

Constatations

Information

Un foyer a été observé dans le séjour. Le foyer est abandonné puisqu'il n'y a pas de cheminée.

Le foyer abandonné dans le séjour, mur latéral gauche

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, carreaux de céramique et tapis

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

Avertissement

Nous avons remarqué que le revêtement de sol dans la cuisine est en lattes de bois. Ce type de revêtement n'est pas étanche à l'eau. Des infiltrations pourraient causer des gauchissements et des gonflements des lattes de bois. Cela c'est sans compter les détériorations du sous-plancher, l'apparition de moisissures et de pourrissement du sous-plancher et de la structure sous-jacente. Soyez vigilants dans l'usage de la cuisine et au besoin remplacez les lattes de bois par une surface étanche comme des carreaux de céramique.

Parquet de bois dans la cuisine

Défaut à corriger

Le revêtement de plancher dans le portique d'entrée est en tapis. L'installation n'est pas étanche à l'eau et à la neige. Prévoyez remplacer le tapis par une surface étanche comme des carreaux de céramique.

Tapis dans le portique d'entrée

Revêtements des murs et plafonds

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Carton fibre, plâtre et gypse 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

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

Un test d'amiante semble avoir été réalisé sur les finis des murs et des plafonds. Suivez les recommandations de l'expert.

Test d'amiante probablement

Test d'amiante probablement

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des affaissements du matériau posé au plafond du séjour. Prévoyez une réfection.

Affaissement du plafond du séjour

Danger potentiel

Nous avons remarqué des taches dans un coin de murs de la chambre arrière gauche qui pourraient comporter des moisissures. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Nettoyez les surfaces et remplacez les matériaux au besoin pour assurer la salubrité. Chauffez la maison à au moins 16°C pour éviter la formation de condensation et de moisissures.

Taches qui pourraient comporter des moisissures dans un coin de murs

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau verticales au haut des murs intérieurs. Nous ne savons pas si ces traces sont liées à des infiltrations d'eau récentes. Comme la couverture est en mauvais état, prévoyez le remplacement de la couverture avant de nettoyer et de réparer les murs au besoin.

Traces d'infiltration d'eau dans un coin de murs / Notez la déformation du fini sur le coin de murs

Autres traces d'infiltration d'eau au haut de murs intérieurs

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la peinture s'écaillait sur le coin inférieur avant de la fenêtre en baie de la cuisine. Il pourrait s'agir d'une infiltration d'eau. Vérifiez l'étanchéité du revêtement mural, des joints de scellement et remplacez la fenêtre qui a atteint sa durée de vie utile. Réparez ensuite le coin de murs avant de repeindre.

Peinture qui écaille sur le coin avant de la fenêtre en baie

Avertissement

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

Fenêtre sur le mur extérieur de la douche

Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence de quelques fissures dans les finis intérieurs. Faites voir les fissures par l'ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement et réparez les fissures avant de repeindre.

Fissures au coin supérieur du placard de la chambre droite

Une des fissures au coin supérieur gauche de l'ouverture dans le mur arrière d'origine : Faites voir les fissures par l'ingénieur en structure

Armoires et comptoirs

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

Constatations

Défaut à corriger

L'ensemble des armoires de la cuisine est relativement en bon état. Cependant l'aménagement n'est pas fonctionnel et l'armoire de l'évier doit être remplacée en raison de l'insalubrité. Revoyez l'aménagement si possible.

Armoire insalubre sous l'évier à remplacer

Cuisine non fonctionnelle

Portes intérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A 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

Défaut à corriger

Plusieurs portes ne ferment pas bien. Faites voir les portes par l'ingénieur en structure. Ajustez ensuite les portes pour qu'elles ferment sans restriction.

Porte intérieure à ajuster

Défaut à corriger

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées au haut de la porte d'accès à la cave de service. Suivez les recommandations faites sur les infiltrations d'eau plus haut dans ce rapport. Nettoyez la porte.

Traces d'infiltration d'eau au haut de la porte d'accès à la cave de service

Autre

Constatations

Danger potentiel

De la vermine a été observée dans l'armoire de la cuisine sous l'évier. Nettoyez les lieux et fermez toute ouverture. Faites appel à un exterminateur au besoin.

Vermine dans l'armoire de la cuisine

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Isolant en matelas (laine minérale)

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une partie de l'isolation sur le plafond est souillée. Remplacez l'isolant souillé pour une salubrité adéquate.

Laine souillée à remplacer dans l'entretoit

Défaut à corriger

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

Notez que la toiture des extensions arrière n'est pas isolée.

Faible isolation de laine en nattes

Défaut à corriger

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

Trappe artisanale à remplacer

Posez un coupe-froid étanche autour de la trappe d'accès à l'entretoit

Ventilation de la toiture

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

Énoncés généraux

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

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

Constatations

Défaut à corriger

Deux aérateurs "Maximum" ventilent l'entretoit avec la fenêtre de la lucarne ouverte. Pour éviter les infiltrations d'eau, dégagez plutôt les soffites des débords de toit pour mieux ventiler la partie inférieure du toit pour éviter la fonte de la neige sur le toit et la formation de glaçons qui peuvent causer des infiltrationsn d'eau dommageables.

Soffites des débords de toit bloqués par de l'isolant

Les aérateurs sur le toit

Fenêtre de la lucarne partiellement ouverte, ce qui n'est pas souhaitable

Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucune ventilation

Énoncés généraux

En saison chaude, particulièrement pendant les périodes de canicule, il est préférable de réduire la ventilation des sous-sols et des vides sanitaires. L'air chaud et humide introduit dans le bâtiment risque de se condenser sur les surfaces froides et provoquer la formation de moisissures.

Constatations

Avertissement

La partie principale du bâtiment repose sur un vide sanitaire qui n'est pas ventilé. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent. Il est recommandé qu'un vide sanitaire soit bien ventilé par des soupiraux ou par une ventilation mécanique.

Ce que le code du bâtiment dit à l'article 9.18.3.1 pour les vides sanitaires non chauffés c'est que : "2) Si un vide sanitaire non chauffé est ventilé naturellement, la ventilation à l'air libre dit s'effectuer par un orifice d'au moins 0,1 m² de section libre pour 50 m² de surface de plancher. 3) Les orifices de ventilation

doivent être : a) également répartis sur les faces opposées du bâtiment ; et b) conçus de manière à empêcher l'entrée de la neige, de la pluie et des insectes.

Compte tenu de ce qui vient d'être mentionné et vu le fait qu'il vous est difficile de percer des soupiraux dans les murs extérieurs, nous vous suggérons de ventiler mécaniquement avec un appareil récupérateur de chaleur (VRC).

Pour le confort des occupants et une économie de chauffage en hiver, il est recommandé de chauffer l'endroit avec un aérotherme muni d'un thermostat.

Hotte de cuisinière

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte standard

Énoncés généraux

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur est indispensable au maintien d'une bonne qualité d'air dans la maison.

Constatations

Inspection limitée

La hotte est âgée. Nous n'avons pas pu la tester puisqu'il n'y avait pas d'électricité.

Vieille hotte de cuisinière

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 PVC à remplacer

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 expertise structurale pour les divers éléments structuraux notés dans ce rapport.

2. Procéder à un examen à la caméra du collecteur des égouts jusqu'au branchement municipal sous la rue.

3. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de structure. Remplacement des fenêtres. Réfection de la galerie avant. Réfection de la couverture et pose de gouttières. Ventilation du vide sanitaire. Remplacement du chauffe-eau. Réfection de la cuisine. Réfection de finis de planchers, 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, etc.

Sur le plan de la santé : 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 : Procédez à la réfection de la couverture et installez des gouttières sur les débords de toit. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau du revêtement mural. 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 et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire une fois la neige fondue. Remplacez le chauffe-eau et installez des anti-béliers sur les conduites de plomberie. Remplacez les conduites d'eau potable qui sont en acier galvanisé, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

25, Avenue Prince-Edouard

Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété;
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Vous êtes avisé(es) de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.

Ordre des architectes du Québec
A 3514
LOUISE COUTU
ARCHITECTE

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