RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
110, Ave. de Breslay
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2020-2022-08-24

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 : 24 août 2022
Imprimé le : 19 septembre 2022

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....16
TOITURE....29
PLOMBERIE....34
ÉLECTRICITÉ....40
CHAUFFAGE....47
CHAUFFAGE D'APPOINT....53
INTÉRIEUR....54
ISOLATION ET VENTILATION....63
DÉPENDANCES....70
CONCLUSION....71
CERTIFICAT....72

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris, Ladouceur et associés Inc.
DATE ET HEURE :	24 août 2022, 09:30 DURÉE : 2:00
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé avec passages nuageux

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	110, Ave. de Breslay, Pointe-Claire (Québec)
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison de deux étages de style "cottage" avec garage annexé du côté gauche. Le bâtiment a subit plusieurs agrandissements au fil des années. Les revêtements extérieurs sont en bardage de vinyle et en parements de briques. La toiture est à deux versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol partiellement fini se trouve sous le rez-de-chaussée. et

CONDITION GÉNÉRALE

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

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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

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

Fondations

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

Limitations

Notre inspection ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte ainsi que l'empattement de la semelle. Il est également impossible pour l'inspectrice de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée (entre 25 et 30 ans en moyenne) et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Seul un examen approfondi peut nous faire connaître l'existence et l'état d'un drain français autour de la semelle des murs de fondation.

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué la présence d'humidité et d'efflorescence sur des murs de fondation qui n'ont pas été couverts d'enduit asphaltique de l'intérieur du sous-sol.

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

Inspection limitée

Notre inspection des murs de fondation des extensions du bâtiment a été limitée par l'absence d'accès sous les planchers. Il est possible qu'il n'y ait pas de murs de fondation et que le bâtiment repose sur des piliers ou des pieux. Notre inspection ne nous a pas permis d'en déterminer.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de fissures en divers endroits sur les murs de fondation accessibles. Certaines fissures ont été observées de l'extérieur alors que d'autres ont été observées de l'intérieur du sous-sol. Faites réparer les fissures par un maçon compétent dans ce type de travail de fondation.

Fissures sur les murs arrière sous la terrasse

Fissure en diagonal au coin inférieur avant de la fenêtre condamnée du mur latéral gauche

Fissure verticale sur le mur arrière

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que le mur de fondation latéral gauche et le mur arrière pourraient être bombés. Les bombements sont une indication d'un déplacement d'un mur de fondation. Faites appel à un ingénieur en structure pour vérifier la situation et vous permettre de prendre les mesures nécessaires de renforcement au besoin.

Bombement possible au bas du mur latéral gauche

Bombement possible en raison de la fissure horizontale du mur latéral gauche

Bombement possible du mur arrière sous une fenêtre à vérifier

Dalles de béton

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Dalles de béton

Limitations

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

Constatations

Défaut à corriger

L'inspection a révélé qu'en plusieurs endroits l'eau émergeait du sol et que des traces d'humidité étaient présentes. Il est probable que le niveau de la nappe phréatique soit élevé sous la dalle.

Une expertise plus poussée est recommandée avant d'entreprendre des travaux de rénovation et de finition dans le sous-sol. Suivez également les recommandations faites pour l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français plus haut dans ce rapport.

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 par prudence.

Vieille dalle humide au sous-sol

Défaut à corriger

Un écoulement d'eau était présent sur la dalle de béton de la salle de la fournaise. Un robinet est mal fermé. Corrigez la situation pour éviter davantage de problèmes de contamination dans le sous-sol.

écoulement d'eau sur la dalle de béton dans la salle de la fournaise

Planchers

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

Limitations

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

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

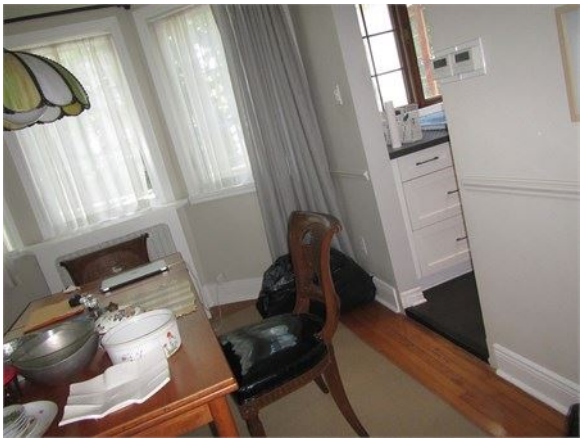
Constatations

Expertise recommandée

Nous avons noté que certains 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. Il est possible que les agrandissements soient en partie en cause. Les structures n'étaient pas accessibles pour pouvoir en déterminer. Profitez de la venue d'un ingénieur en structure pour les murs de fondation pour faire examiner la structure des planchers. Suivez les recommandations de l'expert.

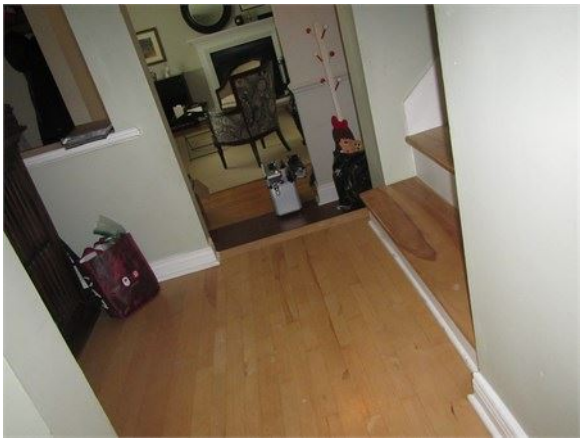
Le plancher du portique d'entrée penche vers la gauche

Le plancher du séjour penche vers la droite



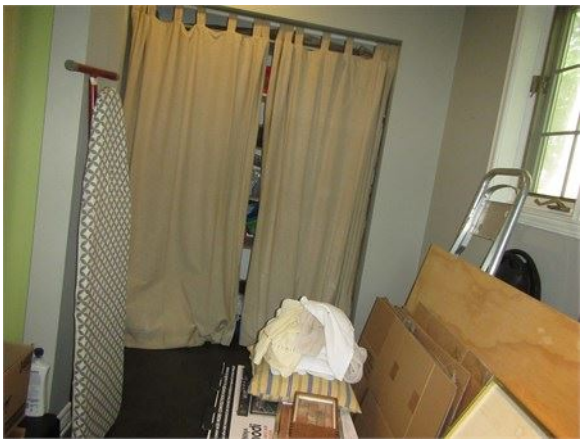
Le plancher de la salle à manger est affaissé vers le centre

Le plancher de la salle à manger est affaissé vers le centre



Le plancher du palier devant l'escalier de l'étage penche vers l'avant

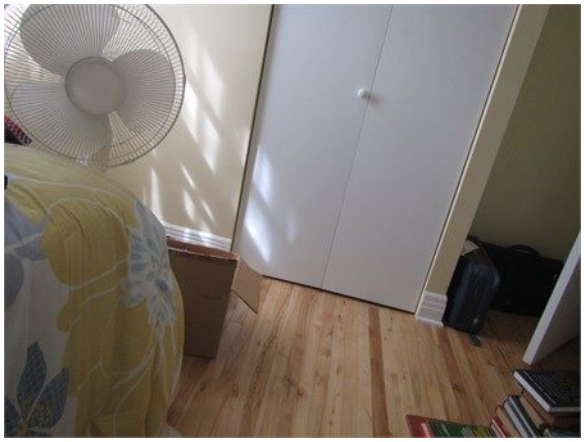
Le plancher de la pièce devant l'entrée de l'extension arrière penche vers l'avant



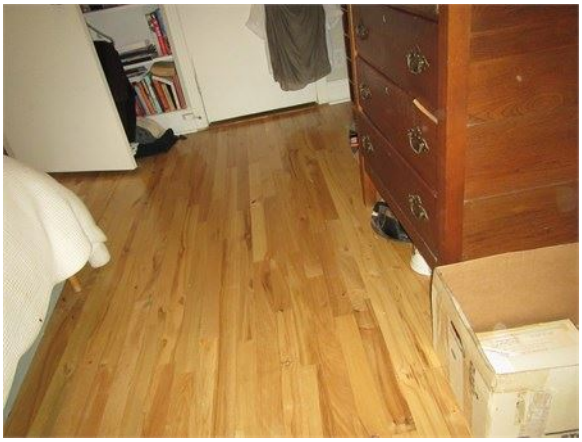
Le plancher de la pièce avant droite penche vers la droite

L'extension arrière droite penche vers l'arrière

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



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



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

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de traces d'eau sur des solives en appui sur les murs extérieurs. Assurez l'étanchéité des murs extérieurs et surveillez la situation par prudence. Faites appel à un expert au besoin.

Traces d'infiltration d'eau en appui sur un mur de fondation

Murs porteurs

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

Limitations

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

Constatations

Expertise recommandée

Le mur gauche du garage s'affaisse. Faites voir le mur par l'ingénieur en structure si vous conservez le garage.

Affaissement vers l'extérieur du mur gauche du garage

Poutres et colonnes

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Poutre en bois

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau à l'extrémité de la poutre principale, au sous-sol. Suivez les recommandations faites dans la section "Extérieur" du présent rapport pour maîtriser les infiltrations d'eau et surveillez la situation par prudence.

Traces d'infiltration d'eau sur la poutre principale, le long du mur latéral gauche

Structures de toit

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Charpente de bois d'oeuvre et structure non visible

Méthodes d'inspection

INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence d'accès au vide sous toit, pour les extensions, nous n'avons pas pu inspecter et nous prononcer sur l'état de la structure, de la ventilation et de l'isolation de cet espace.

Énoncés généraux

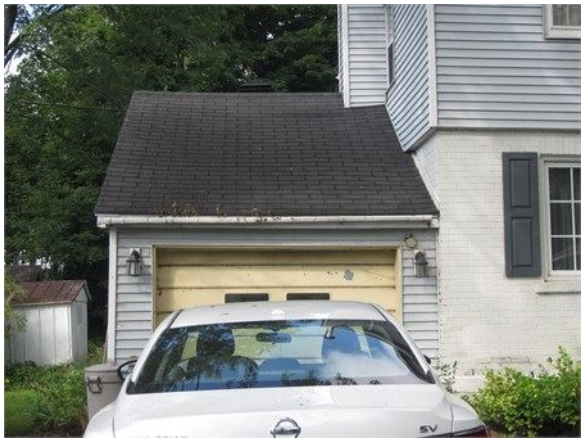
Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seules les anomalies apparentes sont notées dans ce rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments 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 plusieurs affaissements de structure de toit. La structure du toit principal est faible. Faites voir les structures par l'ingénieur en structure et suivez ses recommandations. Comme la couverture en bardeaux d'asphalte doit être refaite, cela pourrait être un bon moment pour renforcer ou remplacer la structure du toit.

Structure du toit principal faible autour des lucarnes avant



Structure du toit du garage affaissée

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau dans l'entretoit autour de l'évent de plomberie et plus bas sur la pente arrière. Suivez les recommandations pour le remplacement de la couverture pour assurer l'étanchéité. Nettoyez la structure et renforcez là où nécessaire.

Traces d'infiltration d'eau autour de l'évent de plomberie

Traces d'infiltration d'eau au bas de la pente arrière du toit

EXTÉRIEUR

Énoncés généraux

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

Revêtements extérieurs

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bardage de vinyle

Énoncés généraux

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

Constatations

Avertissement

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

Bardage trop près du toit de l'extension droite

Bardage trop près du toit du côté gauche

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le revêtement de vinyle était très déformé par endroits. Enlevez le revêtement de vinyle pour vérifier l'état des murs et refaire le revêtement pour assurer l'étanchéité des murs extérieurs. Faites appel à un expert au besoin.

Revêtement très déformé à l'arrière

Revêtement déformé sur le mur droit au-dessus du toit de l'extension

Le toit qui bute sur la petite section de mur à vérifier

Défaut à corriger

Le revêtement mural est trop près du sol par endroits. Tout bardage doit se situer à au moins 8 pouces du sol (200 mm) de manière à ne pas exposer les composantes du mur à l'humidité du sol (Article 9.27.2.4. du Code de construction du Québec). Procéder à une correction du niveau du sol là où nécessaire en vous assurant de toujours conserver une pente positive de 1 unité de hauteur pour 10 unités de longueur de manière à éloigner des murs extérieurs, par capillarité, les eaux de surface.

Revêtement trop près du sol sur le mur gauche du garage

Bardage trop près du sol à l'avant droit

Maçonnerie

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Maçonnerie de briques

Énoncés généraux

De façon générale, la maçonnerie ne nécessite que peu d'entretien. Le mortier liant les éléments peut se désagréger avec le temps et doit alors être refait. Par contre, les joints de mortier sous les appuis de fenêtres sont plus exposés aux intempéries et doivent être vérifiés régulièrement et réparés au besoin.

Constatations

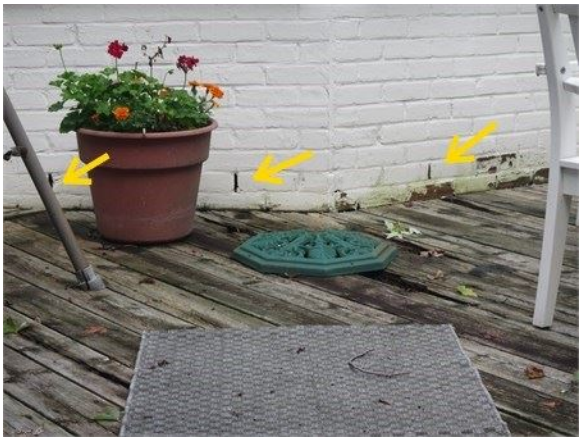
Avertissement

Notre inspection des parements de maçonnerie nous a permis de constater que les parements sont peints. L'inspection visuelle ne permet pas de déterminer du type de peinture appliqué. Il est toujours préférable de ne pas peindre les parements de maçonnerie puisque ce faisant, l'humidité demeure emprisonnée derrière l'écran de peinture et détériore briques/pierres et mortier liant. Lors de travaux généraux d'importance, prévoyez le remplacement des parements de briques par prudence.

Parement de briques peint et détérioration en partie du mur avant

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de chantepleures au bas des parements de maçonnerie anciens. Il est essentiel qu'un parement de maçonnerie ancien soit parfaitement étanche puisqu'il n'y a habituellement pas de solin protecteur pour recevoir l'eau derrière le parement. Si ces parements n'ont pas été complètement démontés pour installer des solins, demandez à ce que soient fermées ces chantepleures.



Chantepleures au bas du parement arrière en vis-à-vis de la terrasse

Défaut à corriger

Des pavés ont été posés sur le perron avant ce qui fait que le perron se trouve devant la partie inférieure du parement en vis-à-vis. Des dommages à la maçonnerie ont commencé à apparaître. Enlevez le pavé pour éviter les dommages à la maçonnerie et à la structure du plancher en vis-à-vis.

Pavé trop haut sur le parement de briques avant

Début de dommages aux briques en vis-à-vis du pavé uni sur le perron

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que le parement arrière était affaissé. Faites voir le parement par l'ingénieur en structure pour des conseils judicieux.

Parement arrière de la cuisine très affaissé vers la gauche

Solins et scellements

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

Constatations

Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes. Refaire les joints de scellement là où cela est requis (scellant absent, craqué, fissuré ou non adhérant).

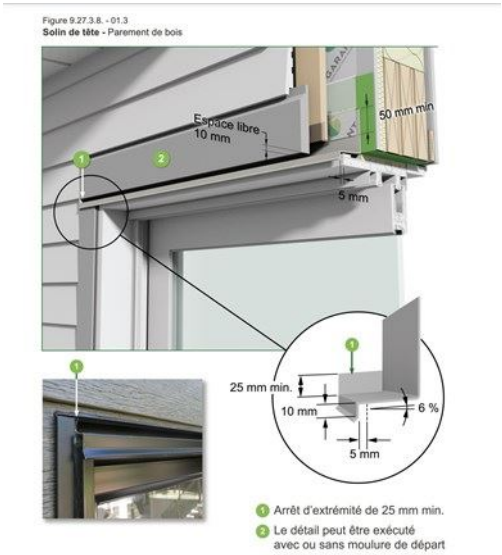
Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de vinyle. Il en est de même sous les fenêtres. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Au haut des fenêtres, 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. Sous les fenêtres, les solins doivent être glissés sous les fenêtres et vers le haut, puis ensuite, suivre les mêmes recommandations pour le haut des fenêtres. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et enlever le scellant au bas des fenêtres pour glisser les 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, le revêtement mural (au bas des ouvertures), etc.

Absence de solin sous une fenêtre : le joint de scellant a cédé, des infiltrations d'eau ont probablement cours

Exemple d'absence de solins au-dessus et au-dessous des fenêtres à l'arrière

Absence de solin au-dessus d'une fenêtre à l'avant en guise d'exemple



Directives pour installer un solin adéquatement au-dessus d'une ouverture

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes d'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

Les montants de la porte secondaire avant droite ont commencé à pourrir en partie inférieure. De plus, des traces d'écoulement/infiltration d'eau ont été observées sous la fenêtre de la porte. Prévoyez le

remplacement de la porte, de son cadre et de son seuil pour une étanchéité adéquate de la porte dans le mur extérieur.

Montant de porte qui a commencé à pourrir

Traces d'écoulement sous la fenêtre de la porte en raison d'un manque d'étanchéité

Réparation urgente

Nous avons remarqué que la finition n'avait pas été complétée autour de la porte de l'extension arrière. Nous n'avons pas pu tester la porte qui était verrouillée. Complétez rapidement le fini des murs autour de la porte tout en prenant connaissance de l'état de la porte. Remplacez la porte au besoin durant les travaux.

Finition à compléter autour de la porte de l'extension arrière

Défaut à corriger

Le seuil de la porte d'entrée avant est trop près du sol. L'enlèvement du pavé uni sur le perron devrait permettre de dégager le seuil de la porte du perron pour assurer l'étanchéité. La situation actuelle est à haut risque d'infiltrations d'eau.

Seuil de porte au niveau du perron, ce qui est à haut risque d'infiltrations d'eau

Fenêtres et verrières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres diverses

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

La plupart des fenêtres ont dépassé leur durée de vie utile. Certaines fenêtres sont d'origine avec des contre-fenêtres en aluminium. Les fenêtres les plus récentes ont été fabriquées en 1988. Prévoyez le remplacement des fenêtres à court terme.

Exemple de vieille fenêtre en bois d'origine avec contre-fenêtre en aluminium (probablement les années 60)

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une fenêtre de l'étage sur le mur arrière était trop près de la toiture. Selon l'esprit de l'article 9.26.4.5. du Code de construction du Québec, la fenêtre devrait être à une distance d'au moins 75 mm pour éviter les infiltrations d'eau et les dommages associés. Nous vous recommandons de remplacer la fenêtre par une fenêtre plus petite pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment en cet endroit.

Fenêtre trop près du toit à corriger lors de la correction du revêtement mural

Avertissement

Nous avons remarqué la présence d'une unité de climatisation installée dans une fenêtre de l'étage. Ce type d'installation n'est jamais parfaitement étanche. Il est possible que des infiltrations d'eau dans le mur sous l'unité de climatisation aient cours sans que des dommages ne soient visibles à l'inspection. Des traces mineures ont été observées de l'intérieur. Soyez vigilants et dans la mesure du possible, installez plutôt une unité murale dont l'étanchéité est plus facile à réaliser.

Climatiseur dans une fenêtre

Puits de fenêtres (margelles)

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

Énoncés généraux

Lorsque le dégagement du seuil d'une fenêtre n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain, la proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base de la fenêtre en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de cette dernière. Il est alors recommandé de maintenir un dégagement d'au moins de 6 à 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puit de fenêtre (margelle) est essentielle pour toute fenêtre localisée sous le niveau moyen du sol.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des fenêtres du sous-sol étaient trop près du sol sous la terrasse. Dégagez le sol sous les fenêtres (6 po au moins) lors de l'installation du drain français. Installez des margelles drainées par le drain français à installer.

Exemple de fenêtre trop près du sol sous la terrasse

Terrasses, balcons et perrons

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Béton, pavés unis et bois

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'il n'y avait ni garde-corps sur le perron avant, ni de main courante dans l'escalier avant. Installez des garde-corps de part et d'autre du perron et une main courante dans l'escalier pour assurer la sécurité.

Installez des garde-corps et main courante à l'entrée avant

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de perron devant la porte secondaire sur le mur avant. Faites installer un perron et un escalier au besoin pour assurer la sécurité devant la porte. La situation actuelle pourrait causer des chutes accidentelles.

Absence de perron devant la porte secondaire avant

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la structure de la terrasse arrière était faible et que la terrasse était affaissée. De plus, les garde-corps ne sont pas sécuritaire et il n'y a pas de main courante dans l'escalier. Prévoyez une réfection de l'installation à court terme pour assurer la sécurité.

Affaissement visible de la terrasse, garde-corps en treillis non conformes, absence de main courante

Absence de garde-corps du côté droit de l'escalier, absence de main courante dans l'escalier dénivellation inhabituelle avec le palier devant la porte

Poutre qui verse sur le côté et pourrait causer l'affaissement de la terrasse

Avant-toits, fascias et sous-faces

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

Constatations

Information

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

Aménagements extérieurs

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

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Pente négative devant la maison

TOITURE

Limitations

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

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

Revêtements de toit incliné

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Les bardeaux du toit ont atteint leur durée de vie utile. Prévoyez remplacer la courverture en bardeaux d'asphalte à court terme pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

Bardeaux avant

Bardeaux sur la pente arrière de l'extension très âgés

Bardeaux sur la pente arrière de l'extension très âgés : Les infiltrations d'eau sont imminentes

Bardeaux vieillisants sur la pente arrière du garage

Gouttières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gouttières en aluminium peintes partielles

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

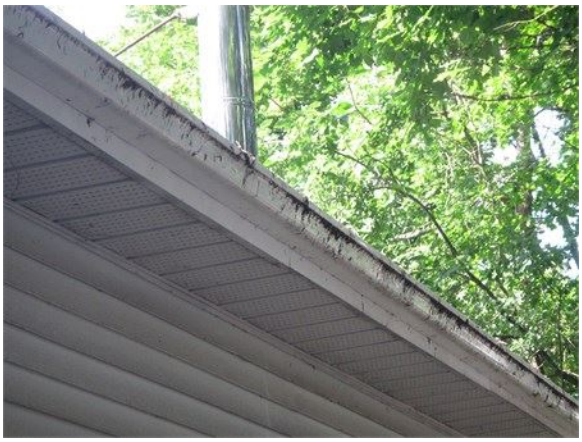
Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière sur tous les débords du toit. Cette situation fait en sorte que l'eau de pluie ou de fonte des neiges tombe directement sur le sol près des fondations. Faites installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture même les plus petites. 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.

Installez des gouttières sur tous les débords de toit y compris au bas des pentes des lucarnes

Installez des exutoires au bas des descentes pluviales

Défaut à corriger

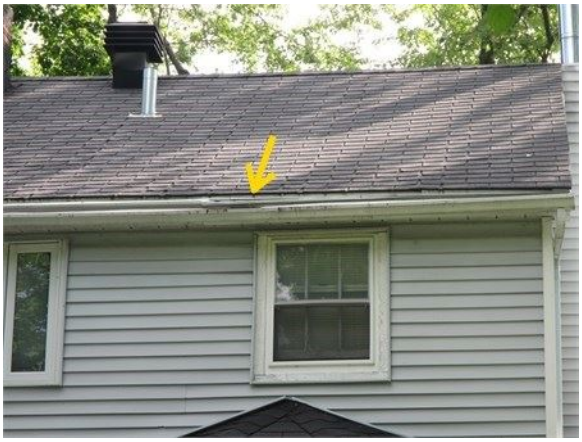
Les gouttières en place ont besoin d'être nettoyées. Nettoyez les gouttières pour un écoulement adéquat des eaux de surface, loin du bâtiment.



Exemple de gouttière qui déborde et qui a besoin d'être nettoyée

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que la gouttière arrière, à l'étage, était déformée. Il est possible qu'il se forme des glaçons sur le débord de toit en raison d'une mauvaise ventilation de l'entretoit. Suivez les recommandations à cet effet dans la section "Isolation et ventilation : ventilation de la toiture" du présent rapport.



Gouttière déformée à l'arrière

Solins et parapets

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Solins dissimulés sous le recouvrement et acier

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin ni de collet de solin autour de la cheminée préfabriquée gauche. Faites installer un solin et un collet pour assurer l'étanchéité sur la cheminée recouverte de vinyle.

Absence de solin et de collet de solin

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le solin entre le garage et le mur gauche de la maison n'était posé qu'en surface du mur. Le solin doit être encastré en escalier dans les joints de mortier de la maçonnerie de brique sur une profondeur d'au moins 25 mm. Corrigez la situation lors de la réfection de la couverture.

Solin en surface de la maçonnerie plutôt que d'être encastré dans les joints de mortier

PLOMBERIE

Limitations

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

Valve principale d'entrée d'eau

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

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

Information

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

Conduits de distribution

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre et en acier

Limitations

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Défaut à corriger

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

Avec le temps, les conduites en acier galvanisée seront affectées par la corrosion et engendreront des fuites. Prévoyez le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme. Le coût de ces travaux peut être significatif tout dépendant des sections derrière les murs et sous les planchers.

Section de conduite en acier galvanisé près du compteur d'eau sur le mur de fondation avant

Conduits d'évacuation et de ventilation

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

Énoncés généraux

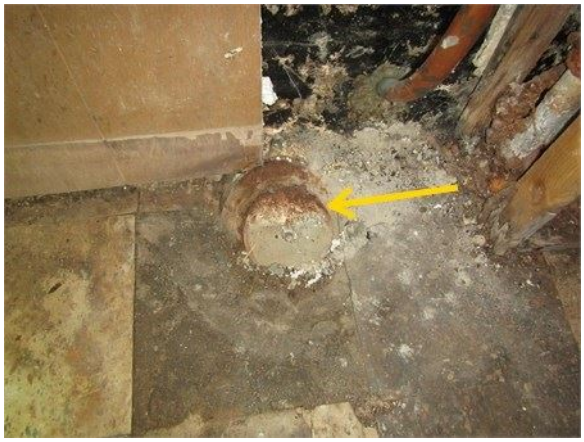
Un nombre insuffisant d'évents de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourraient occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations

Expertise recommandée

Comme le bâtiment est âgé et que des arbres matures étaient présents 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 et ce AVANT LA FINALISATION DE L'ENTENTE CONTRACTUELLE ENTRE LES PARTIES. Les racines des arbres 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 sous-sol sous la dalle de béton 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.

Arbres matures devant la propriété



Vieux collecteur des égouts près de l'entrée d'eau au sous-sol

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que l'évacuation se faisait difficilement dans le lavabo de la salle de bains de l'étage. De plus, nous avons été informé que l'eau remontait dans l'évier lorsque la salle de bains de l'étage était utilisée. Un problème d'évacuation général affecte la plomberie. Faites appel à un plombier compétent pour corriger les diverses déficiences d'évacuation. Coordonnez ces travaux avec l'examen à la caméra du collecteur principal des égouts.

L'eau remonte dans l'évier de la cuisine

évacuation difficile dans le lavabo de l'étage

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.

Le siphon commence à percer sous le lavabo de l'étage

Drains de plancher

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Dispositifs antirefoulement

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Dispositif en plastique (ABS)

Constatations

Défaut à corriger

Un clapet antiretour a été observé près du drain de plancher. Cependant, nous n'avons pas observé de clapet sur la conduite d'évacuation de la cuve de lavage. Faites installer un clapet sur cette conduite pour éviter les refoulements d'égout dommageables.

Le clapet près du drain de plancher

Absence de clapet sur la conduite d'évacuation de la cuve de lavage

Système de production d'eau chaude

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2020. Il est en location.

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté une déficience de la fixation du mât électrique de la résidence. Un mât électrique doit être solidement fixé au mur, de préférence avec des brides de fixations métalliques (3) et le support des conducteurs doit être solidement fixé au mât ou à la maison. Consulter un électricien qualifié.

Ajoutez des brides de fixation au mât électrique

Expertise recommandée

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

Mât recourbé sans drainage à l'extérieur

Expertise recommandée

Nous avons été dans l'impossibilité de localiser le fil de mise à la terre de l'installation électrique. Ce fil est habituellement relié à la conduite principale de l'entrée d'eau, en amont de la valve d'arrêt. Il doit être fixé de manière approprié sur une surface propre et exempte de corrosion. Demandez à un électricien membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec de localiser et/ou d'installer le fil de mise à la terre de l'installation électrique.

Interrupteur principal

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Information

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

Le panneau de distribution électrique principal

Panneau de distribution secondaire

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

Limitations

Nous n'avons pas ouvert le panneau de distribution électrique secondaire. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière le couvercle du panneau.

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection.

Le panneau de distribution électrique secondaire

Câbles des circuits de dérivation

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

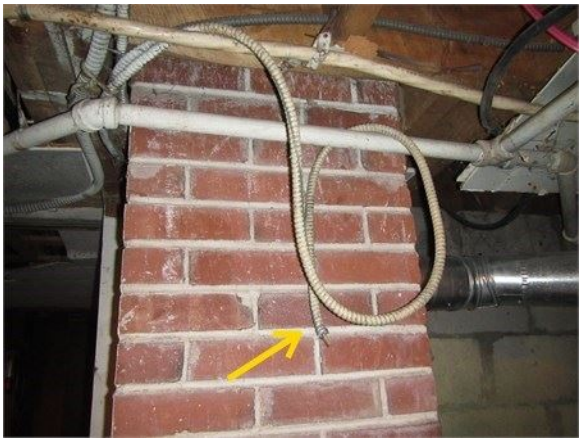
Méthodes d'inspection

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

Constatations

Danger potentiel

Nous avons observé la présence de câbles abandonnés sans protection adéquate dans le sous-sol. 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 le sous-sol

Inspection limitée

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

Interrupteurs et prises de courant

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

Méthodes d'inspection

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

salles de bains).

Constatations

Danger potentiel

Lors de notre visite, une prise de type détecteur de fuites (DDFT) située dans la salle de bains de l'étage 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 défectueuse dans la salle de bains de l'étage

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).

Exemple de prise sans DDFT près de l'évier

Danger potentiel

Des prises et des interrupteurs ne sont pas fixés dans le sous-sol. Faites rapidement fixer les équipements

électriques pour assurer la sécurité de l'installation.

Exemple de prise et d'interrupteur non fixé dans le sous-sol

Danger potentiel

Un luminaire extérieur à l'avant a besoin d'être remplacé et d'être fixé en place. Procédez aux travaux rapidement pour assurer la sécurité de l'installation.

Luminaire à remplacer et à fixer en place

Avertissement

Certaines prises n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage à une certaine époque. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés (ex.: ordinateur, petits électroménagers, etc.), l'installation de circuits protégés car ces appareils (avec petit moteur) doivent impérativement être alimentés par des prises avec mise à la terre. Ne jamais enlever le brin de mise à la terre sur une fiche pour la brancher, cette pratique est dangereuse. Pour effectuer la mise à la terre d'une prise de courant, plusieurs avenues sont possibles : Le passage d'un nouveau câble avec mise à la terre, l'installation d'une boîte métallique munie d'un dispositif de mise à la terre et le raccordement de la prise à l'aide d'un fil de liaison, l'installation d'une prise à disjoncteur de fuite à la terre. Consulter un maître électricien au besoin afin d'ajouter les circuits nécessaires.

Exemple de prise sans mise à la terre au rez-de-chaussée

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système de chauffage central. Une inspection des composantes internes ne peut être effectuée que par un technicien muni d'instruments appropriés.

Générateur de chaleur

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Bouilloire électrique et bouilloire au mazout

Méthodes d'inspection

L'échangeur de chaleur, de même que la chambre de combustion, sont les composantes les plus importantes d'un système de chauffage central. Ces composantes sont localisées à l'intérieur de l'appareil et ne sont pas observées lors d'une inspection visuelle car elles nécessitent l'utilisation d'instruments et de méthodes exhaustives. Il en est de même pour le brûleur qui est pratiquement impossible à inspecter à cause de sa conception. Seul un spécialiste peut effectuer un examen valable de ces composantes.

Constatations

Information

Deux bouilloires sont combinées pour obtenir la bi-énergie. Une bouilloire électrique de marque Chromalox et une bouilloire au mazout de marque BIASI B10 Boilers.

Les deux appareils dans le sous-sol

Contrôle de température

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Thermostats électroniques

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection.

Les deux thermostats au rez-de-chaussée

Système de distribution de chaleur

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Tuyauterie d'eau chaude

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 ou les valves selon le cas. L'inspectrice ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones ou des radiateurs sur un système à eau chaude. Ces valves font fréquemment défaut après un certain temps. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.

Constatations

Inspection limitée

Plusieurs radiateurs n'étaient pas accessibles puisqu'ils étaient recouverts d'enjoliveurs. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister sur ces radiateurs.

Exemple d'enjoliveur autour d'un radiateur, ici la salle à manger

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de scellant incombustible autour du conduit de fumée sur la cheminée dans le sous-sol. Faites poser du scellant incombustible pour assurer l'étanchéité.

Absence de scellant incombustible autour du conduit de fumée

Défaut à corriger

Nous avons remarqué, dans le sous-sol, que le conduit de fumée avait une pente inversée. Normalement le conduit doit avoir une pente ascendante vers la cheminée. L'état de fait actuel peut amener le refoulement des gaz de combustion à l'intérieur. Il faudrait procéder à rétablir une pente appropriée. Faites appel à un spécialiste compétent.

Pente inversée du conduit de fumée au sous-sol

Cheminée

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

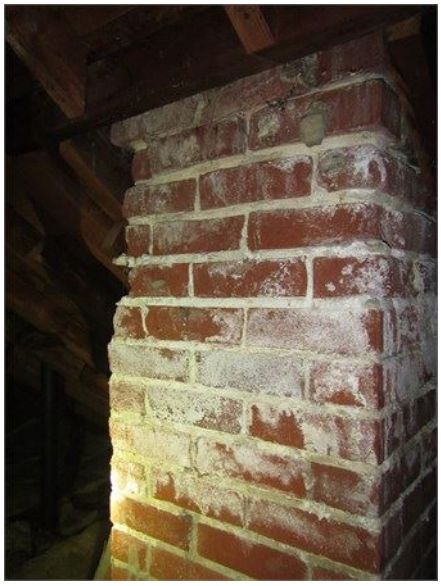
Méthodes d'inspection

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

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des briques avaient éclatées sur la cheminée dans l'entretoit. De plus de l'efflorescence caractéristique d'infiltrations d'eau a été observée. Comme mentionné dans l'autre commentaire sur la cheminée à l'extérieur, l'étanchéité des solins et contre-solins métalliques est déficiente à l'extérieur. Demandez au couvreur qui fera la réfection de la couverture de corriger ce manquement.



Efflorescence et briques endommagées sur la cheminée dans l'entretoit

Défaut à corriger

Notre inspection extérieure de la cheminée nous a permis de constater que la maçonnerie de briques nécessitait des réparations. De plus, il n'y a pas de couronnement en béton pour assurer l'étanchéité et éviter davantage de dommages à la maçonnerie de briques sous le couronnement. Installez un couronnement et réparez la maçonnerie de briques.

Maçonnerie de briques à réparer sur la cheminée / Notez le manque d'étanchéité des contre-solins de toiture sur la cheminée

Absence de couronnement sur la cheminée de maçonnerie à corriger

Réservoir d'entreposage du combustible

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

Constatations

Information

Un réservoir de mazout a été observé dans le sous-sol. Nous n'en connaissons pas l'âge mais le réservoir nous a semblé en bon état.

Le réservoir de mazout au sous-sol

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 de mazout qui pourrait avoir été abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol et qui pourrait avoir contaminé le sol.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer de maçonnerie et poêle à bois

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Expertise recommandée

Le foyer se trouve sur le mur gauche du séjour alors que le poêle à bois se trouve du côté droit de l'extension arrière droite. Faites vérifier l'ensemble des appareils avec leurs cheminées, les dégagements aux matériaux combustibles, etc.

Le foyer dans le séjour

Le poêle à bois dans l'extension arrière droite

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, prélart 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

Danger potentiel

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. Procédez à un test d'amiante sur une tuile pour déterminer si les tuiles contiennent de l'amiante avant de faire enlever le revêtement de plancher.

Avertissement

Nous avons remarqué que le revêtement de plancher, dans une 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.

Revêtements des murs et plafonds

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Finition de plâtre sur lattes de bois probablement, gyplap et placoplâtre

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.

Danger potentiel

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

Tuiles de plafond pouvant contenir de l'amiante à expertiser

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.

Avertissement

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

Fenêtre dans la douche

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des joints de coulis étaient détériorés sur les murs recouverts de carreaux de céramique autour de la baignoire à l'étage. Grattez les joints de coulis pour les refaire et assurer l'étanchéité. Si de l'eau émerge des joints de coulis, il faudra refaire les carreaux affectés par les infiltrations d'eau également.

Joints de coulis à refaire autour de la baignoire à l'étage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué un bombement rectiligne sur le plafond du séjour près du mur avant. Il est possible que des infiltrations d'eau soient en cause. Suivez les recommandations faites sur le remplacement de la couverture, sur la pose de gouttières, sur la pose de solins d'étanchéité. Surveillez ensuite la situation par prudence.

Bombement rectiligne sur le plafond du séjour près de la fenêtre

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau au haut de quelques fenêtres (séjour, cuisine et chambre avant droite de l'étage). Maîtrisez rapidement les infiltrations d'eau et faites appel à un expert au besoin pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment en ces endroits.

Traces d'infiltration d'eau au haut de la section droite de la fenêtre du séjour

Traces d'infiltration d'eau au haut de la fenêtre de la cuisine

Traces d'infiltration d'eau au haut de la fenêtre avant de la chambre droite de l'étage

Défaut à corriger

Des traces d'écoulement ont été observées sous le climatiseur de fenêtre dans la chambre arrière gauche de l'étage. Suivez les recommandations faites dans la section "Extérieur : Fenêtres et verrières" du présent rapport pour remplacer le climatiseur.

Traces d'écoulement sous le climatiseur

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des finis de plafonds déformés et des traces d'infiltration d'eau sous les diverses toitures. Procédez à la réfection des couvertures en bardeaux d'asphalte pour assurer l'étanchéité.

Déformations taches du plafond de l'extension arrière droite en lien probablement avec des infiltrations d'eau

Préfini déformé sous le toit dans un placard (chambre avant droite de l'étage)

Traces d'infiltrations d'eau diverses sous le toit de l'extension avant droite

Taches d'infiltration d'eau sur le plafond en pente de la chambre avant gauche de l'étage

Défaut à corriger

Des dommages ont été constatés au bas du mur avant du sous-sol et par une prise électrique. Suivez les recommandations sur l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français dans la section "Structure : Fondations" du présent rapport et remplacez les matériaux souillés par les infiltrations d'eau.

Taches d'infiltrations d'eau et possiblement de moisissures au bas du mur avant du sous-sol

Défaut à corriger

Lors de l'inspection de la salle de bains de l'étage, nous avons remarqué la présence de deux fissures verticales sur la pente au haut des carreaux de céramique, sur le mur arrière. Réparez les fissures avant de repeindre et surveillez la situation par prudence.

Fissures au-dessus de la fenêtre de la salle de bains à l'étage

Surveillance recommandée

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

Escalier et garde-corps

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ 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. La conformité des ESCALIERS D'ISSUES dans un immeuble à logements multiples

dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, informez-vous auprès de la municipalité de la réglementation en vigueur.

Constatations

Danger potentiel

Le tapis posé dans l'escalier du sous-sol se détache des marches et pose un risque important pour la sécurité des occupants. Prévoyez un enlèvement ou une fixation adéquate.

Armoires et comptoirs

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

Constatations

Information

Rien à signaler au jour de l'inspection.

Portes intérieures

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

La porte de la chambre arrière de l'étage a besoin d'ajustements pour fermer sans restriction. Il est possible qu'un problème structural soit en cause. Faites voir la porte par l'ingénieur en structure pour une analyse complète de la structure.

Porte à ajuster, chambre arrière gauche de l'étage

Autre

Constatations

Expertise recommandée

Une odeur nauséabonde était présente dans le sous-sol. Il est probable que des contaminations soient en cause. Procédez à un test de qualité de l'air et à une caractérisation des matériaux présents. Suivez les recommandations de l'expert.

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Isolant inconnu, isolant en vrac (vermiculite) et laine en matelas

Constatations

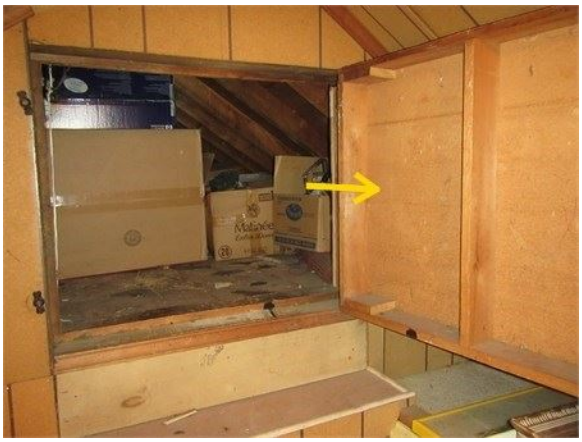
Inspection limitée

Notre inspection des entretoits des extensions a été limitée par l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans ces entretoits. Ménagez des trappes d'accès pour procédez aux vérifications nécessaires (structure, salubrité, isolation et ventilation).

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.

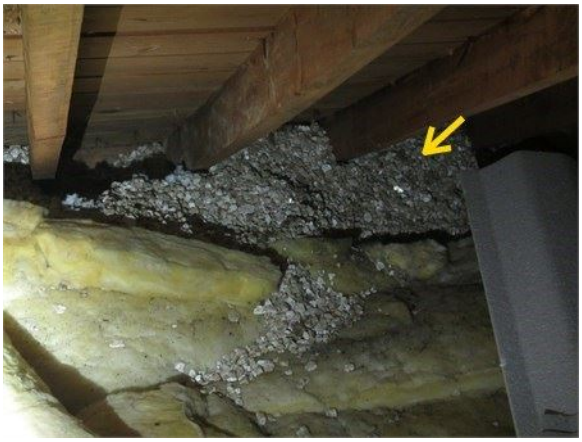
Notez que la trappe d'accès, qui se trouve sur un mur, n'est pas isolée. Isolez le mur et la porte pour la même résistance thermique que pour le plafond.



Porte d'accès à l'entretoit non isolée

Expertise recommandée

Nous avons observé la présence d'isolant de vermiculite dans l'entretoit accessible. Nous recommandons l'analyse de celui-ci pour vérifier s'il contient de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé lorsqu'elle est exposée, par exemple lors de travaux.



Vermiculite pouvant contenir de l'amiante dans l'entretoit à expertiser

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

Nous avons observé la présence de deux aérateurs surélevés au haut de la pente arrière du toit principal. Nous n'avons pas observé d'aérateurs sur les toits des extensions. Lorsqu'il y a un espace d'air au-dessus de l'isolation d'une toiture, il est essentiel que cet espace soit ventilé. Cette ventilation se fait par l'entrée d'air par les soffites des débords de toit et par l'évacuation de l'air par les aérateurs. Dans l'entretoit principal, il n'y a pas de ventilation par les soffites et des grilles dans les pignons servent d'entrées d'air. Si cette situation cause la formation de glaçons sur les débords de toit, il faudra améliorer la ventilation par les soffites et ventiler adéquatement les entretoits des extensions qui sont inacessibles actuellement.

Un aérateur sur le toit du bâtiment principal d'origine et sur le garage, aucun sur les autres extensions

Déflecteurs inutilisés dans l'entretoit pour ventiler les débords de toit

Grille de pignon pour l'entrée d'air dans l'entretoit

Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Grille murale

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

Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence d'une grille au bas du mur latéral droit de l'extension arrière droite. Cette grille vise probablement à ventiler le vide sanitaire. Il est probable que cette grille soit insuffisante pour ventiler ce vide sanitaire. Il faudrait vérifier ce qu'il en est de la structure de l'ensemble des extensions sur vides sanitaires inaccessibles. Nous vous suggérons de procéder à une expertise pour vérifier l'état des structures et la présence de contaminants. Suivez ensuite les recommandations de l'expert pour les travaux nécessaires et pour améliorer la ventilation des vides sanitaires. Ménagez

également des trappes d'accès.

Grille probable de ventilation du vide sanitaire sous l'extension arrière droite

Isolation des fondations

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Isolant rigide expansé

Méthodes d'inspection

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

Constatations

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 et ce, AVANT DE CONCLURE LA TRANSACTION ENTRE LES PARTIES. Il en va de votre santé et de celle de votre famille.

Isolant de polystyrène expansé apparent dans le sous-sol

Ventilateurs de plafond

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Hotte de cuisinière

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte combinée au four à micro-ondes

Énoncés généraux

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur est indispensable au maintien d'une bonne qualité d'air dans la résidence. Si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant la combustion.

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que la hotte de cuisinière combinée au four à micro-ondes était installée assez près des éléments chauffants de la cuisinière. Vérifiez les spécifications du fabricant du four/micro-ondes concernant les distances limitatives et respectez ces limites en modifiant l'installation au besoin. Habituellement, pour pouvoir utiliser la cuisinière sans gêne, il faut un dégagement d'au moins 24 po au-dessus de la cuisinière.

Hotte trop près des éléments chauffants de la cuisinière

Défaut à corriger

La hotte de la cuisinière rejette son air dans la cuisine. Installez une sortie extérieure pour améliorer la qualité de l'air intérieur.

Sortie de sécheuse

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

Constatations

Information

Aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection.

Autre

Constatations

Avertissement

La maison est munie d'un extracteur d'air à l'aide d'une "turbine" sur le toit qui a été remplacée par un aérateur surélevé. Le ventilateur de la salle de bains semble rejeter son air dans cette installation, ce qui n'est pas souhaitable. Ménagez une sortie extérieure pour l'évacuation de l'air du ventilateur munie d'un registre avec clapet à contre-poids.

Ménagez une sortie murale pour l'évacuation du ventilateur de la salle de bains

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

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

Le cabanon sur la propriété

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 diverses déficiences observées à ce sujet.

2. Procéder à des tests d'amiante sur divers matériaux : vermiculite dans l'entretoit, tuiles de plancher et tuiles de plafond au sous-sol.

3. Procéder à un test de qualité de l'air, surtout dans le sous-sol et à une caractérisation sur divers matériaux.

4. Ménager des trappes d'accès aux vides sanitaires sous des extensions inaccessibles et faites expertiser les diverses composantes.

5. Prévoir le coût de divers travaux : Imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Pose de margelles devant des fenêtres du sous-sol. Correction des pentes de sol près des murs extérieurs là où nécessaire. Remplacement de portes et des fenêtres. Réparations du revêtement de vinyle à l'extérieur. Pose de solins au-dessus et au-dessous des fenêtres. Réfection de la couverture. Réfection de la terrasse arrière et du petit perron droit à l'avant. Réparations sur la cheminée de maçonnerie. Travaux de plomberie et d'électricité. Remplacement éventuel de la dalle de béton du sous-sol après expertise de son épaisseur. Remplacement de finis intérieurs affectés par des infiltrations d'eau en divers endroits, 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. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du foyer et du poêle à bois. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur. Procédez à la réfection de la terrasse arrière qui est dangereuse, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtrisez l'humidité excessive et les possibles infiltrations d'eau au sous-sol. Procédez à un test de qualité de l'air et une caractérisation des matériaux dans le sous-sol pour assurer la salubrité. Prévoyez des travaux de mise à niveau dans le sous-sol. Assurez-vous que les matériaux intérieurs ne contiennent pas d'amiante, 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 de la maçonnerie et du revêtement de vinyle. Posez des solins d'étanchéité au-dessus et au-dessous des fenêtres. 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 et rabaissez le niveau de sol devant les fenêtres du sous-sol par la pose de margelles. Imperméabilisez les murs de fondation par l'extérieur et installez un drain français, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

110, Ave. de Breslay

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