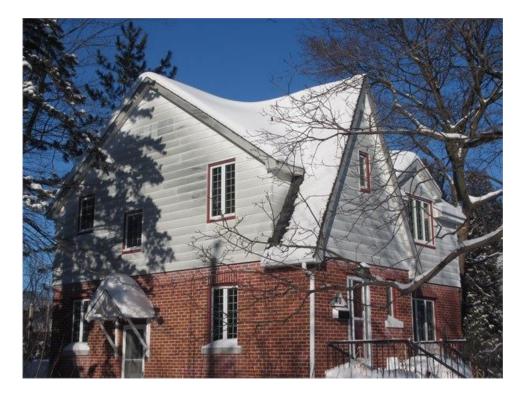
RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU 40, Ave. Brunet Pointe-Claire, (Québec)

Dossier: 2038-2023-01-31



CLIENT

Ville de Pointe-Claire et Paris, Ladouceur et associés Inc. 63, rue de la Pointe-Langlois Laval, (Québec) H7L 3J4

Louise Coutu, architecte

1281, rue Chantovent Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6 Téléphone : 514-458-8350

Réalisée le : 31 janvier 2023 Imprimé le : 14 mars 2023

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	
STRUCTURE	5
EXTÉRIEUR	13
TOITURE	25
PLOMBERIE	28
ÉLECTRICITÉ	36
CHAUFFAGE	41
CHAUFFAGE D'APPOINT	
INTÉRIEUR	47
ISOLATION ET VENTILATION	55
DÉPENDANCES	60
CONCLUSION	61
CERTIFICAT	62

SOMMAIRE

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

DATE ET HEURE : 31 janvier 2023, 08:30 DURÉE : 1:15

INSPECTEUR : Louise Coutu CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, -12°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE: 40, Ave. Brunet, Pointe-Claire (Québec)

TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Cottage ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est un immeuble de deux étages de style "cottage" avec garage détaché du côté droit. Les revêtements extérieurs sont en parements de briques et en bardage d'aluminium. La toiture est à deux versants et dans des directions diverses. Elle est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol peu fini se trouve sous le rez-dechaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

Lors de notre visite, le bâtiment était vacant ou inoccupé depuis un certain temps. 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 vous emménagerez.

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

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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

Fondations

Limitations

L'inspection des fondations a été limitée par la présence de neige. L'inspectrice n'est pas tenue de dégager la neige. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport peuvent exister derrière la neige.

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

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").



Défaut à corriger

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

Trois fissures ont été observées sur le mur de fondation latéral gauche.

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

être réalisée.

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



Fissure sur le mur latéral gauche



Autre fissure sur le mur latéral gauche



Fissure visible de l'intérieur sous la fenêtre du mur latéral gauche

Dalles de béton

Οv Dalle de béton P/V O_{N/V} O N/A

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

Louise Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier: 2038-2023-01-31 Ce rapport confidentiel est préparé exclusivement pour : Ville de Pointe-Claire et Paris, Ladouceur et associés Inc.

d'identifier la nature du problème et de suggérer les correctifs appropriés.

Constatations



Expertise recommandée

Nous avons noté la présence d'efflorescence et d'humidité sur la dalle de béton. L'efflorescence (dépôt de sels sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables et parfois à des infiltrations d'eau. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'imperméabilisant appliqué du côté extérieur des murs de fondation, à une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, absence de drain, pentes négatives près des murs, etc.) ou encore à un niveau de nappe phréatique élevé, qui a pour conséquence de saturer d'eau le dessous de la dalle. L'inspectrice ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité de l'imperméabilisant et du drainage des fondations. Suivre les recommandations faites dans la rubrique "Fondations" ci-haut pour imperméabiliser les murs de fondation et poser un drain français.

Notez qu'il est probable que des moisissures soient présentes avec l'efflorescence. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Procédez à un échantillonage de la matière blanche en surface de la dalle par prudence avant tous travaux dans le sous-sol.



Taches d'efflorescence et possiblement de moisissures sur la dalle de béton du sous-sol



Taches d'efflorescence et possiblement de moisissures sur la dalle de béton du sous-sol



Taches d'efflorescence et possiblement de moisissures sur la dalle de béton du sous-sol



Expertise recommandée

Une large tache foncée a été observée devant la fournaise au sous-sol. Il pourrait y avoir contamination du sol par le mazout. Nous vous recommandons de faire tester cette tache en même temps que que le sol sous la dalle de béton le long de la conduite de mazout abandonnée. Voir à cet effet la section "Chauffage : Réservoir d'entreposage de combustible" du présent rapport.



Tache devant la fournaise à expertiser

Planchers

O V O P/V O N/V O N/A Structure de bois

Limitations

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué des encoches qui pourraient affecter l'intégrité structurale de plusieurs solives (Il nous a été impossible de vérifier l'état des solives dans les espaces finis) en appui sur la poutre. Cela pourrait occasionner un affaiblissement des éléments structuraux et pourrait créer des dommages et/ou entraîner des faiblesses du plancher qu'elles supportent.

Notez que le chant inférieur des solives en bois d'oeuvre ne doit pas être entaillé puisque les solives pourraient se fendre par suite d'un fléchissement sous la charge.

Renforcez les solives en ajoutant des étriers.



Exemple de solives encochées pour s'appuyer sur une lambourne de la poutre principale



Défaut à corriger

Le plancher de la chambre arrière droit est affaissé en son centre. Avant d'entreprendre des travaux de mise à niveau du plancher, faites voir la structure par un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement si nécessaire.



Le plancher de la chambre arrière penche vers l'avant



Le plancher de la chambre arrière penche aussi vers l'arrière : affaissement vers le centre



Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives observées dans le sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Procédez à une caractérisation des taches pour vérifier ce qu'il en est. Prévoyez le coût de nettoyage des moisissures. Faites faire le travail par des spécialistes en décontamination pour protéger votre santé et celle de vos proches.



Taches sur les solives qui pourraient comporter des moisissures dommageables pour la santé

Murs p	orteurs
--------	---------

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

Limitations

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

Constatations



Information

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

Poutres et colonnes

O V O P/V O N/V O N/A Poutre en bois et poteaux en acier

Constatations



Défaut à corriger

Des poteaux d'acier ont été ajoutés sous des solives à l'avant droit du sous-sol. L'installation est réalisée par des amateurs. Renforcez les solives pour pouvoir enlever les poteaux. Faites appel à un charpentier

compétent.



Poteau ajouté sous une solive



Défaut à corriger

Un poteau d'acier sous la poutre en bois n'est pas fixé à la poutre. Fixez le poteau à la poutre pour solidifier l'installation.



Plaque d'un poteau à fixer à la poutre plus haut

Structures de toit

O V \bullet P/V O N/V O 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 noté le fléchissement de plusieurs composantes de la structure du toit. La structure du toit est faible. Consulter un spécialiste afin de renforcer adéquatement la structure du toit lors de la prochaine réfection de la couverture. Entre temps, déneiger régulièrement la toiture afin d'éviter les charges excessives.



Structure faible du toit



Défaut à corriger

L'inspection de l'entretoit a révélé la présence de corrosion sur les clous présents sous le platelage de la toiture ainsi que des taches de condensation. Cela signifie qu'il y a probablement un taux d'humidité élevé dans l'entretoit. Cet état de fait est probablement provoqué par un ensemble de facteurs soit 1/ des infiltrations d'air chaud et humide venant de la maison et migrant dans l'entretoit, 2/ un manque de ventilation de l'entretoit, etc. Voir la section "Isolation/ventilation" de ce rapport pour les recommandations.



Clous rouillés et taches de condensation sur la structure du toit

EXTÉRIEUR

Revêtements extérieurs

Énoncés généraux

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

Constatations



Avertissement

Notre inspection de la toiture nous a permis de constater que le bardage d'aluminium, 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 d'aluminium 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 lors des futurs travaux sur le revêtement mural.



Exemple du bardage d'aluminium qui descend jusqu'à la toiture, ce qui est fautif



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le bardage d'aluminium avait été posé à l'ancienne sans ventilation de la lame d'air située derrière le bardage. Cette situation semble problématique sur ce bâtiment puisque des taches blanches sont visibles sur les parements de briques sous le bardage d'aluminium. Prévoir des travaux de mise à niveau pour éviter des dommages à l'enveloppe du bâtiment sous les bardages d'aluminium.



Bardage d'aluminium sans espace d'air au-dessus du parement de briques : Refaire la pose d'un revêtement en partie supérieure selon la réglementation actuelle

Maçonnerie

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'efflorescence sur le parement de briques arrière sous le toit de la galerie. Les traces d'efflorescence apparaissent lorsque l'eau pénètre dans les briques et migre vers la surface entraînant avec elle les sels contenus dans les briques. Lors des travaux de réfection de cette toiture, installez un solin et un contre-solin dans les règles de l'art des travaux de couverture.





Défaut à corriger

Lors de l'inspection du parement avant, nous avons remarqué la présence de taches vertes (algues) et

d'efflorescence sous la petite gouttière. Le manque d'étanchéité entre la gouttière et le parement de briques semble en cause. Assurez l'étanchéité entre le parement de briques et la gouttière pour éviter davantage de dommages. Notez qu'il est possible que des dommages à la structure derrière les briques soient en cause sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection.



Taches importante sous la gouttière avant centre



Défaut à corriger

Les appuis de fenêtres en béton sont largement fissurés en raison de l'âge et de l'absence d'entretien. Des taches d'efflorescence ont été observées sous les appuis ce qui indique des infiltrations d'eau. Prévoir un remplacement des appuis de fenêtres pour assurer l'étanchéité des parements sous les fenêtres.



Exemple d'appui déjà réparé et fissuré



Autre exemple d'appui de fenêtre fissuré avec taches d'efflorescence sous l'appui



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les parements de briques nécessitaient des travaux de rejointoiement. De plus, des fissures en escalier qui indiquent un mouvement ont été observées en divers endroits.

Les joints de mortier doivent être refaits sur une profondeur de 2 1/2 la hauteur des joints de mortier entre les briques lorsque le mortier actuel est solide. Lorsque le mortier actuel est farineux ou sablonneux, il Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier: 2038-2023-01-31

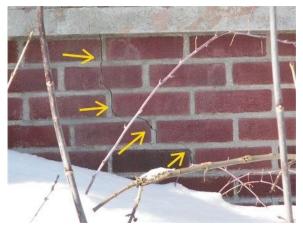
faut enlever les briques et les joints farineux, nettoyer la section enlevée et remonter la section de briques affectée. Demandez au maçon de procéder à des interventions discrètes (couleur de mortier, type de mortier compatible avec l'actuel et travail sans bavures).



Joints à refaire à l'avant droit



Rejointoiement partiel à réaliser sur le parement latéral droit



Fissure sous une fenêtre sur le mur lavant droit



Fissure sous une fenêtre du mur latéral droit



La fissure sur le parement latéral droit se trouve aussi au-dessus de la fenêtre

Ce rapport confidentiel est préparé exclusivement pour : Ville de Pointe-Claire et Paris, Ladouceur et associés Inc.

Solins et scellements

 \odot V O P/V O N/V O N/A Scellant rigide et solidifié et scellant souple

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire situé derrière le revêtement extérieur au-dessus des ouvertures, former une pente d'au moins 6% vers l'extérieur au-dessus des ouvertures, se terminer à chaque extrémité par un arrêt d'extrémité, recouvrir d'au moins 10 mm verticalement l'élément de construction au-dessous et aboutir à un larmier formant un ressaut d'au moins 5 mm par rapport aux ouvertures sous les solins. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, etc.



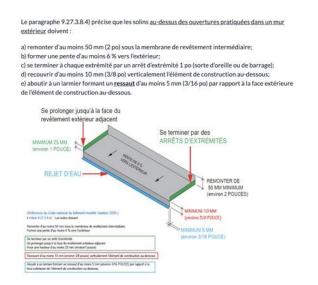
Absence de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres du mur latéral gauche en guise d'exemple



Absence de solin au-dessus d'une fenêtre de l'étage à l'avant



Absence de solin au-dessus d'une fenêtre de l'étage à l'avant



La forme d'un solin au-dessus d'une ouverture



La pose d'un solin au-dessus d'une ouverture / Notez la ventilation de la lame d'air derrière le bardage au-dessus du solin

Portes extérieures

⊙ V O P/V O N/V O N/A Portes d'origine 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 portes extérieurs sont d'origine. Malgré la présence de contre-portes, elles sont très énergivores et risquent de causer des infiltrations d'eau sous les portes, dans les murs extérieurs, ce qui n'est pas souhaitable. Prévoyez le remplacement des portes extérieures à court terme.



Exemple de porte d'origine sur le mur latéral gauche, dans l'escalier du sous-sol

Fenêtres et verrières

/ O N/A

Fenêtres en bois et en aluminium

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Les fenêtres en bois du sous-sol sont probablement d'origine. Elles constituent des pertes de chaleur appréciables en hiver. Prévoyez leur remplacement à court terme.



Exemple de vieille fenêtre en bois au sous-sol

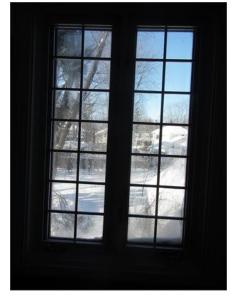


Défaut à corriger

De nombreux doubles-vitrages sont descellés. Les doubles-vitrages descellés ne sont plus étanches et sont donc très énergivores. Vérifiez l'âge des fenêtres pour déterminer s'il ne serait pas préférable de remplacer les fenêtres ou si le remplacement des doubles-vitrages est suffisant.



Doubles vitrages descellés à l'avant



Doubles-vitrages descellés à l'étage



Danger potentiel

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



Exemple de fenêtre dont l'appui est à moins de 900 mm à protéger contre les chutes accidentelles

Puits de fenêtres (margelles)

O V O P/V

N/V O N/A Margelles couvertes de neige si existantes

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



Inspection limitée

La présence de neige nous a empêché d'en voir la présence ou l'absence. Vérifiez l'adéquation de vos fenêtres avec l'énoncé général présenté ci-haut le printemps venu.

Terrasses, balcons et perrons

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Inspection limitée

Notre inspection des équipements extérieurs a été limitée par la présence de neige. Portez une attention particulière à l'état de ces équipements une fois la neige fondue.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la galerie arrière et sa toiture avaient été réalisées par des amateurs. Prévoyez une réfection ou un renforcement par un charpentier compétent.



Toit de la galerie arrière réalisé par des amateurs



Galerie et terrasse arrière



La galerie et son toit (avec le poids de la neige) ne reposent que sur des piliers préfabriqués en surface du sol



Danger potentiel

Les garde-corps et l'absence de garde-corps pose un problème de sécurité autour de la galerie et de la terrasse arrière. Corrigez les manquements en respectant la réglementation municipale.



Garde-corps manquants autour de la terrasse arrière

Avant-toits, fascias et sous-faces

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les fascia et les soffites sont en bon état. Suivez les recommandations pour la ventilation de l'entretoit par les soffites dans la section "Isolation et ventilation : ventilation de la toiture" du présent rapport.

Aménagements extérieurs

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

Limitations

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

Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. À cause de la présence de neige, l'inspectrice peut difficilement évaluer la topographie du terrain. Au printemps, vous devez vous assurer que les pentes de terrain éloignent l'eau de pluie ou de fonte des neiges du bâtiment à l'aide de pentes positives (une unité de hauteur pour dix unités de longueur).

Constatations



Inspection limitée

Notre inspection de l'entrée d'auto a été limitée par la présence de neige. Portez une attention particulière

à l'état de cette surface une fois la neige fondue.

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

O V O P/V O N/V O N/A Bardeaux d'asphalte

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Inspection limitée

INSPECTION IMPOSSIBLE : PRÉSENCE DE NEIGE SUR LA TOITURE. L'inspection de la toiture fut impossible lors de la visite, en raison de la présence de neige sur le revêtement. Nous vous recommandons de procéder à une réinspection minutieuse du revêtement de la toiture dès la fonte des neiges de manière à déterminer si la couverture a besoin d'entretien ou d'un remplacement à court terme. Par prudence, prévoyez le coût de remplacement de la couverture.



Neige sur le toit limitant l'inspection

Gouttières

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

Constatations



Défaut à corriger

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



Installez des gouttières sur les petites sections de toiture



Installez des gouttières sur toutes les pentes de toit



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la gouttière avant droite avait besoin d'être nettoyée. De plus, le joint entre le mur avant et l'extrémité de la gouttière doit être scellé. Nettoyez la gouttière pour éviter la rétention d'eau qui peut causer des fuites et des débordements et refaire le scellement entre le mur et la gouttière pour éviter les infiltrations d'eau dans le mur avant.



Nettoyez la petite gouttière avant



Scellez le joint entre le mur et la gouttière pour éviter les infiltrations d'eau dans le parement de briques avant

Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier : 2038-2023-01-31

Solins et parapets

O V O P/V O N/V O N/A Solins en acier émaillé

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

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

PLOMBERIE

Limitations

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

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

Valve principale d'entrée d'eau

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.

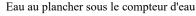
Constatations



Réparation urgente

Nous avons remarqué la présence d'une fuite sous le compteur d'eau. Maîtrisez rapidement la fuite pour éviter les dommages aux matériaux adjacents et la formation de moisissures dommageables pour la santé.







Fuite sous le compteur d'eau



Avertissement

Le robinet d'arrêt est de mauvaise qualité. Prévoyez son remplacement à court terme. Nous vous recommandons la pose d'un robinet d'arrêt de marque Viega de type Propress, garantie à vie.



Robinet de mauvaise qualité à remplacer par prudence

Appareils et robinets

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Réparation urgente

Les appareils de plomberie des salles de bains et d'eau sont en mauvais état : Toilette cassée et lavabo rouillé au rez-de-chaussée, émail usé dans la baignoire et toilette non fonctionnelle à l'étage, évier émaillé usé dans la cuisine. Prévoyez une réfection des salles de bains et de la cuisine à court terme.



Réservoir de la toilette du rez-de-chaussée cassé



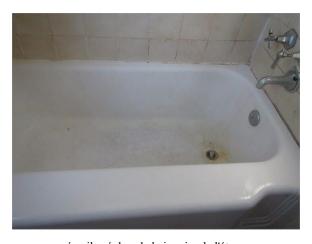
Lavabo rouillé au rez-de-chaussée



évier émaillé endommagé dans la cuisine



Vieille toilette de l'étage non fonctionnelle



émail usé dans la baignoire de l'étage

Conduits de distribution

O V O N/V O N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre et en acier

Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier : 2038-2023-01-31

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.



Conduites en acier galvanisé sous un appareil de plomberie



Conduites en acier galvanisé derrière la baignoire à l'étage

Conduits d'évacuation et de ventilation

O V O P/V O N/V O 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



Réparation urgente

La conduite d'évacuation sous le lavabo de l'étage est cassée/débranchée. Corrigez rapidement la situation pour pouvoir utiliser le lavabo.



Siphon cassé/débranché sous le lavabo de l'étage



Avertissement

Nous avons remarqué des branchements qui pourraient ne pas être conformes près de la cuve de lavage au sous-sol. Faites voir l'installation par un plombier compétent et corrigez toute anomalie au besoin.



Branchements inhabituels près de la cuve de lavage au sous-sol



Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué qu'une conduite sans protection en partie supérieure n'était pas munie d'un siphon. Il est possible qu'il soit question d'une installation artisanale pour l'évacuation d'une machine à laver. Faites fermer l'extrémité de la conduite temporairement et faites modifier l'installation pour respecter la réglementation au besoin.





Expertise recommandée

Lors de l'inspection de la dalle de béton du sous-sol, nous avons remarqué la présence d'une conduite de terra cotta. Il est possible qu'il soit question d'un ancien drain de fondations. Profitez de la présence d'un égoutier ou d'un plombier muni d'une caméra montée sur câble pour vérifier sa fonction.



Conduite de terra cotta à investiguer au sous-sol



Expertise recommandée

Nous avons remarqué que le bouchon du regard de nettoyage du collecteur principal des égouts était très rouillé. Il est possible que le collecteur des égouts soit en mauvais était. Faites inspecter le collecteur des égouts sous la dalle de béton du sous-sol jusqu'au branchement municipal sous la rue. Suivez ensuite ses recommandations.



Regard principal en très mauvais état : procédez à une expertise par prudence

Drains de plancher

⊙ V O P/V O N/V O N/A Aucun drain observé

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



Inspection limitée

Lors de notre visite, nous n'avons pu localiser le drain de plancher. Il se trouve peut-être sous les Louise Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier : 2038-2023-01-31

marchandises entreposées sur le plancher. Il serait important de le localiser, de vérifier s'il fonctionne normalement et s'il est protégé contre les refoulements. Au besoin, faites installer un drain de plancher au point le plus bas de la dalle de béton du sous-sol.

Dispositifs antirefoulement

Constatations



Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé de clapet antiretour pour protéger les appareils de plomberie du sous-sol des refoulements d'égout. Prévoir l'installation de clapet pour éviter un problème de salubrité dans le sous-sol.

Système de production d'eau chaude

⊙ V O P/V O N/V O N/A Chauffe-eau électrique de 60 gallons

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2004. Prévoir son remplacement à court terme car il a atteint sa durée de vie utile.

ÉLECTRICITÉ

Limitations

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

Méthodes d'inspection

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

A 1.		1
Alimentation	principa	le
· IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	Printipa	

Énoncés généraux

Le propriétaire est responsable de l'émondage des arbres autour des câbles aériens de l'entrée électrique, jusqu'au point de branchement de service. Faire exécuter ce travail par des émondeurs professionnels.

Constatations



Expertise recommandée

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



Faire percer la base du mât électrique sur le mur latéral droit



Avertissement

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



Faire élaguer les arbres à l'avant droit



Danger potentiel

Notre inspection de l'alimentation électrique extérieure nous a permis de constater que le support des conducteurs est mal fixé au mur du bâtiment. Une attache s'est relâchée. Demandez à un électricien de fixer adéquatement le support des conducteurs.



Support de conducteurs mal fixé au mur



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.

Interrupteur principal

Énoncés généraux

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

Constatations



Information

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

Panneau de distribution principal

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

Constatations



Avertissement

Le dégagement devant le panneau de distribution électrique est de moins de 39 pouces. Il est recommandé de laisser un dégagement d'au moins 39 pouces devant celle-ci afin de s'assurer d'une accessibilité adéquate en tout temps. Assurez le dégagement nécessaire en enlevant l'étagère.



Dégagez le panneau de distribution électrique en enlevant l'étagère

Câbles des circuits de dérivation

O V O P/V O N/V O N/A Câblage en cuivre

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Danger potentiel

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué la présence de plusieurs installations réalisées par des amateurs. La situation pourrait comporter un certain danger. Faites voir les installations pour corriger tous les manquements à la sécurité de l'installation électrique.



Installation non réglementaire au sous-sol



Installation non réglementaire au sous-sol



Boîte de jonction à refermer au sous-sol



Boîtes de jonction à refermer au 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 électrique n'était pas d'origine. 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

O V O P/V O N/V O N/A Installation régulière résidentielle

Constatations



Inspection limitée

L'absence de courant a limité notre inspection des prises et des interrupteurs.

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. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Générateur de chaleur

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



Inspection limitée

Notre inspection du système de chauffage a été limitée par le fait que le chauffage avait été fermé avant notre visite.



La fournaise au mazout au sous-sol

Contrôle de température

⊙ V O P/V O N/V O N/A Thermostat régulier

Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier : 2038-2023-01-31

Constatations



Information

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



Vieux thermostat au rez-de-chaussée

Système de distribution de chaleur

O V O P/V O N/V O 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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de corrosion sur certaines conduites de circulation d'eau chaude du système de chauffage. Faites vérifier l'ensemble des conduites et faites remplacer celles qui menacent de fuir.



Corrosion de conduites au-dessus de la pompe circulatoire du système de chauffage

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

Constatations



Information

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

Cheminée

O V O N/V O N/A Cheminée en maçonnerie et en boisseaux d'argile

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Expertise recommandée

Nous avons remarqué que la cheminée nécessitait des travaux de réfection : maçonnerie de briques endommagée à l'extérieur, cheminée fissurée dans le sous-sol. Avant de procéder aux travaux d'usage, faites inspecter l'ensemble de l'intérieur de la cheminée pour vous assurer qu'elle est sécuritaire. Elle pourrait nécessiter l'ajout d'un chemisage intérieur.



Cheminée de maçonnerie à réparer à l'extérieur



Fissure sur la cheminée visible au sous-sol

Réservoir d'entreposage du combustible

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

Constatations



Expertise recommandée

Lors de l'inspection de la dalle de béton du sous-sol, nous avons constaté la présence d'une conduite de mazout abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol. Cette conduite desservait un ancien réservoir au mazout qui a été enlevé. Les conduites de cuivre s'oxydent avec le temps et la conduite actuelle pourrait avoir percé par le passé et une fuite pourrait avoir contaminé le sol sous la dalle.

Nous vous recommandons de consulter un expert en décontamination de sol pour déterminer s'il est pertinent de procéder à un test de sol.

Procédez à cette recherche d'information, et à cette expertise au besoin. Notez que le coût d'une décontamination peut s'avérer très onéreux.



Ancienne conduite abandonnée sous la dalle à faire expertiser



Information

Un réservoir de mazout se trouve dans le sous-sol. Il est en bon état. Nous n'en connaissons pas l'âge.



Le réservoir de mazout au sous-sol

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

O V O P/V O N/V O N/A Foyer au 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



Avertissement

Un foyer au bois a été abandonné au rez-de-chaussée. Le dessous de sa cheminée préfabriquée sur le mur latéral droit est ouvert. Pour utiliser l'appareil, procédez d'abord à une mise à niveau. Il est possible qu'il faille le remplacer ainsi que toutes ses composantes comme la cheminée.



Le foyer au rez-de-chaussée



Dessous de la cheminée ouvert à l'extérieur

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

O P/V O N/V O 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



Défaut à corriger

Les carreaux de céramique du portique d'entrée sont en mauvais état. Prévoir une réfection de la surface de plancher dans le portique.



Carreaux de céramique défaits sur le seuil de la porte d'entrée

Revêtements des murs et plafonds

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 et de l'absence de chauffage, 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

Il est possible qu'un test d'amiante ait été réalisé sur les finis intérieurs. Si c'est le cas, suivez les recommandations de l'expert à cet effet.



Il est possible qu'un test d'amiante ait été réalisé sur les murs et les plafonds de la maison



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.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la peinture s'écaillait en grandes plaques en plusieurs endroits sur les murs et use Coutu, architecte UDATA ©2013 Dossier : 2038-2023-01-31

les plafonds. L'absence de chauffage, une mauvaise application de peinture ou encore l'absence d'un apprêt adéquat au moment de la construction sont possibles. Grattez les surfaces de peinture qui s'écaillent, poncez, tirez les joints sur les irrégularités avant de repeindre pour un fini impeccable.



Exemple de peinture qui s'acaille en larges plaques



Défaut à corriger

Les carreaux de céramique de la salle de bains de l'étage doivent être refaits en raison de l'âge et de l'état de l'installation. Prévoir le coût de ces travaux qui couvrent l'ensemble des murs de la salle de bains.



Carreaux en mauvais état autour de la baignoire



Les carreaux couvrent l'ensemble des murs de la salle de bains



Défaut à corriger

En raison d'un dégât des eaux, un trou a été laissé en place au plafond de la salle d'eau du rez-dechaussée. Refermer le plafond avant de procéder à la finition.



Trou au plafond de la salle d'eau du rez-de-chaussée

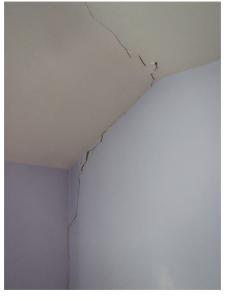


Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de nombreuses fissures en divers endroits dans la maison. Des fissures aux coins des murs et des plafonds à l'étage nous amènent à penser qu'il est possible que la faiblesse de la structure du toit soit en cause. Suivez les recommandations faites dans la section "Structure : Structure du toit" du présent rapport pour renforcer la structure du toit.



Exemple de fissures plafond-mur à l'étage



Exemple de fissures plafond-mur à l'étage



Danger potentiel

Nous avons remarqué ce qui semblent être des moisissures sur des finis intérieurs dans l'escalier qui mène au sous-sol ainsi qu'au sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Elles doivent être nettoyées ou les matériaux affectés remplacés avec prudence. Le problème qui les cause doit être maîtrisé (chauffage, isolation, etc.). Faire appel à des experts pour décontaminer les lieux.





Moisissures probables sur des murs du sous-sol

Moisissures probables sur le mur extérieur de l'escalier qui mène au sous-sol



Avertissement

Lors de l'inspection du placard en cèdre au sous-sol, nous avons remarqué ce qui pourrait être un début d'infiltration d'eau dans un coin. Surveillez la situation et suivez également les recommandations faites dans la section "Structure : Fondations" du présent rapport pour imperméabiliser les murs de fondation et poser un drain français.



Début possible d'une infiltration d'eau dans un coin du placard en cèdre

Escalier et garde-corps

Méthodes d'inspection

Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue du haut au bas de chaque volée d'escalier. La conformité des ESCALIERS D'ISSUES dans un immeuble à logements multiples dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, informez-vous auprès de la

municipalité de la réglementation en vigueur.

Constatations



Danger potentiel

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



Installez une main courante dans la petite volée d'escalier entre la cuisine et la porte latérale

Armoires en bois et comptoir en stratifié

Armoires et comptoirs

Constatations



Défaut à corriger

O N/A

Les armoires et comptoirs de la cuisine ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir une réfection à plus ou moins court terme.



Vieille cuisine au rez-de-chaussée

Portes intérieures

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Des portes ne ferment pas sans restriction. Il est possible qu'un problème structural soit en cause. Ajustez les portes concernées et surveillez la situation. Si les portes deviennent à nouveau difficiles à ouvrir et à fermer, faites appel à un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.



Porte à ajuster au rez-de-chaussée



La porte qui mène au sous-sol frotte contre le sol



Danger potentiel

Nous avons remarqué ce qui pourraient être des moisissures sur une porte au sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Suivez les recommandations faites pour le fini des murs et des plafonds.



Moisissures probables sur une porte au sous-sol

Autre

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué ce qui pourrait être de la vermine dans le sous-sol et dans l'entretoit. Fermer toute ouverture dans les murs extérieurs et les soffites des débords de toit. Faites appel à un exterminateur au besoin. Nettoyez les lieux.



Vermine dans le sous-sol

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

O V O P/V O N/V O N/A Isolant en matelas (fibre de verre) sur laine en vrac

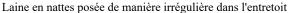
Constatations

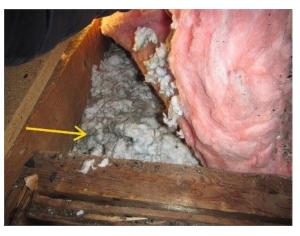


Défaut à corriger

L'isolation du plafond de l'étage est inégale. 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.







Laine en vrac sous les nattes d'isolant



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 le plafond. L'installation de crochets pour sceller la trappe d'accès en place est aussi conseillée.



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

Ventilation de la toiture

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

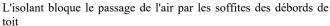
Afin de maximiser la ventilation de l'entretoit, les fabricants de ventilateurs surélevés recommandent d'obturer toutes les autres ouvertures de sortie d'air. Nous recommandons donc de sceller les grilles latérales situées dans les pignons afin de forcer l'air à pénétrer par les soffites.



Défaut à corriger

La circulation d'air dans l'entretoit est insuffisante. Les prises d'air par les grilles de pignons sont insuffisantes. Selon nos observations, il semble que les soffites d'aluminium, actuellement en place, aient été appliqués par-dessus le revêtement de bois d'origine. Pour permettre à l'air de circuler, en pénétrant par les soffites, nous recommandons de refaire les bords de toit en enlevant l'ancien revêtement. Vous pouvez aussi ajouter des grilles de ventilation sous l'avant-toit. Assurez-vous que l'isolant dans l'entretoit ne bloque pas la ventilation.







Exemple de grille de pignon

Isolation des fondations

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Danger potentiel

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué la présence d'un isolant de polystyrène expansé (isolant rigide blanc) non recouvert dans une partie du sous-sol non fini. Cet isolant a une faible capacité pare-vapeur. Si les conditions d'humidité sont élevées au sous-sol, cette humidité peut condenser et provoquer la formation de moisissures à la surface du béton et à l'intérieur de l'isolant. Les spores dégagées par les moisissures peuvent être dommageables pour la santé des occupants et provoquer des réactions allergènes. Nous vous recommandons de procéder à des tests de qualité de l'air et de moisissures. Il en va de votre santé et de celle de votre famille. Suivez les recommandations de l'expert.



Isolant de polystyrène expansé apparent dans le sous-sol

Ventilateurs de plafond

⊙ ∨ O P/V O N/V O N/A Absence d'installation

Constatations



Défaut à corriger

Les ventilateurs d'extraction des salles de bains servent à évacuer l'air humide à l'extérieur et à empêcher par le fait même les désordres causés par l'humidité excessive souvent rencontrée dans les salles de bains. Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bains.

Hotte de cuisinière

Énoncés généraux

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



Défaut à corriger

La hotte de la cuisinière est âgée. Prévoyez son remplacement à court terme même si nous n'avons pas pu la tester puisqu'il n'y avait pas d'électricité.



Vieille hotte dans la cuisine

Sortie de sécheuse

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence d'un mécanisme pour diriger l'air humide de la sécheuse vers le soussol. Il n'est pas recommandé d'utiliser ce type de dispositif en raison de l'humidité importante contenue dans l'air de la sécheuse qui peut causer des dommages importants aux composantes du bâtiment au soussol et favoriser la formation de moisissures dommageables pour la santé.



Mécanisme qui dévie l'air de la sécheuse vers le sous-sol plutôt que vers l'extérieur

DÉPENDANCES

Autre

Constatations



Inspection limitée

Le garage détaché situé à l'arrière de la propriété n'a pas été inspecté et ne fait pas partie de notre mandat.



Garage détaché non inspecté en raison de la neige

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 un examen à la caméra du collecteur des égouts sous la dalle de béton du sous-sol jusqu'au branchement municipal sous la rue.
- 2. Procéder à un test de qualité de l'air et de caractérisation des taches qui pourraient comporter des moisissures.
- 3. Procéder à un test environnemental en raison de la possibilité de contamination au mazout au sous-sol.
- 4. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de maçonnerie dont le remplacement des appuis de fenêtres. Réfection du revêtement d'aluminium sur les murs extérieurs. Remplacement des portes et fenêtres. Réfection des salles de bains et de la cuisine. Travaux probables de décontamination. Travaux sur des finis intérieurs. Remplacement du chauffe-eau et de conduites d'eau potable en acier galvanisé. Installation d'un ventilateur dans la salle de bains et remplacement de la hotte de la cuisinière, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques dont la fixation du support de conducteurs près du mât électrique. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison du foyer et du système de chauffage central. Corrigez les anomalies concernant les escaliers et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur. Renforcer la structure de la galerie et de la terrasse arrière ainsi que de la petite toiture, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtrisez la présence possible de vermine et la possibilité de moisissures au soussol surtout, 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 : Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau de la maçonnerie et de la pose du revêtement d'aluminium. Posez des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Posez des solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres dans les murs extérieurs. 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. Procédez à l'entretien de la couverture et à son remplacement si nécessaire. Procédez à des travaux généraux sur la plomberie dans les salles de bains et d'eau. Remplacez le chauffeeau. Posez des clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

40, Ave. Brunet

Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

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

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



Louise Coutu

Si vous désirez un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter :

Louise Coutu, architecte 1281, rue Chantovent Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6 Téléphone: 514-458-8350