# RAPPORT D'INSPECTION VISUELLE SOMMAIRE

PROPRIÉTÉ SISE AU 13, Ave. Julien Pointe-Claire, (Québec)

Dossier: 2056-2023-04-27



# **CLIENT**

Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc. 63, rue de la Pointe-Langlois Laval, (Québec)

# Louise Coutu, architecte

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

Réalisée le : 24 mai 2023 Imprimé le : 27 novembre 2023

# TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	
STRUCTURE	5
EXTÉRIEUR	18
TOITURE	29
PLOMBERIE	32
ÉLECTRICITÉ	38
CHAUFFAGE	44
CHAUFFAGE D'APPOINT	
INTÉRIEUR	
ISOLATION ET VENTILATION	
CONCLUSION	60
CERTIFICAT	62

## **SOMMAIRE**

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

DATE ET HEURE: 24 mai 2023, 10:00 DURÉE: 1:45

INSPECTEUR : Louise Coutu CONDITION MÉTÉO : Nuageux, 12°C

## PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE: 13, Ave. Julien, 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". Les revêtements extérieurs sont en bardage de bois. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Une cave de service se trouve sous le rez-de-chaussée.

## 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 en prendrez possession.

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.

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

## Lexique

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

## **STRUCTURE**

#### Limitations

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.

## Énoncés généraux

Nous avons noté diverses déficiences concernant la structure du bâtiment. Nous vous recommandons de procéder à une expertise structurale pour déterminer des mesures à prendre pour stabiliser la structure du bâtiment.

Fondations							
Οv	● P/V	O N/V	O N/A	Blocs de béton			
Limit	ations						

Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas tous visibles de l'intérieur (isolant de laine minérale), notre inspection se limite aux parties visibles. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant.

L'inspection des fondations a été limitée par la présence d'obstacles comme la galerie et l'extension arrière. Si le dégagement est insuffisant, l'inspectrice n'est pas tenue d'enlever des éléments de la de la galerie ou de creuser le sol pour visualiser l'état des murs de fondation.

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.

## Énoncés généraux

Les fissures présentes dans les murs de fondations ou dans la dalle de béton du sous-sol sont des portes ouvertes à d'éventuels problèmes d'infiltration d'eau.

Il est toujours plus prudent de procéder à leur réparation dans les meilleurs délais possibles. En effet, lorsque le drain de fondation (si existant) ne suffit plus à intercepter et à évacuer les eaux souterraines présentes à proximité des fondations, l'eau s'accumule dans le sol et exerce une pression sur les fondations et sous la dalle du sous-sol. Selon la quantité d'eau présente et la pression exercée, il peut y avoir infiltration d'eau dans le sous-sol par tous les orifices et les fissures présentes. Cette situation survient particulièrement lors de fortes pluies ou au printemps, à la fonte des neiges, lorsque le sol est saturé d'eau. Notez qu'un béton qui subit des infiltrations se détériore plus

rapidement.

L'inspectrice doit noter dans son rapport tout signe d'infiltration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes de l'immeuble. Les observations sur les signes d'infiltration d'eau, qui sont rapportées dans la présente section, concernent surtout le sous-sol.

#### Constatations



## Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation de l'immeuble sont en blocs de béton. Les murs de fondation en blocs de béton sont moins stables que les murs de fondation en béton coulé. Des fissures peuvent se produire dans les joints de mortier et dans les blocs de béton causant des infiltrations d'eau. De plus, les blocs de béton sont beaucoup plus poreux que le béton coulé.

Nous avons effectivement observé des infiltrations d'eau, de l'humidité excessive au bas de certains murs et la présence d'efflorescence.

Nous sommes d'avis qu'il faille installer une membrane d'étanchéité du côté extérieur des murs et installer un drain français. Prévoir le coût de ces travaux.

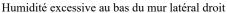


Humidité et infiltration d'eau au bas du mur arrière gauche



Infiltration d'eau sur le coin arrière gauche







EFflorescence, fissure horizontale et taches d'humidité excessive sur un mur de fondation



## Inspection limitée

Nous n'avons pas pu inspecter la structure de l'extension arrière en raison de l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur cette extension.



## Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence de plusieurs fissures dans des murs de fondation dans la cave de service. Certaines fissures s'accompagnent d'un mouvement des blocs de béton.

De plus, nous avons remarqué des irrégularités importantes du côté extérieur des murs de fondation. Nous vous recommandons de procéder à une expertise structurale pour déterminer l'ampleur des mesures à prendre pour stabiliser les murs de fondation. Suivez les recommandations de l'expert.



Mur droit irrégulier



Mur gauche irrégulier à expertiser



Fissure verticale sur le mur avant, coin gauche



Fissure en escalier et réparations diverses sur le mur latéral gauche



Fissure horizontale associée probablement à un mouvement du mur latéral gauche



Fissures diverses dont une fissure horizontale sur le mur latéral gauche





Fissure horizontale possiblement associée à un déplacement du mur latéral droit

Fissure verticale et traces d'infiltration d'eau actives sur le mur latéral gauche



Fissure horizontale importante sur le mur latéral droit avec traces importantes d'infiltrations d'eau



## Expertise recommandée

Nous n'avons pas pu inspecter la structure générale de l'extension arrière. Cependant, Nous avons observé la présence de piliers de béton le long du mur latéral droit. Certains piliers ne sont pas d'équerre. Faire voir ces piliers de béton et les poteaux de bois de la structure du plancher qui sont accessibles par l'ingénieur en structure. Suivez ses recommandations.







Instabilité d'un support sous l'extension

## Dalles de béton

⊙ V O P/V O N/V O N/A Dalle de béton

#### Limitations

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

## Constatations



## Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de terre mouillée et d'humidité au bas de certains murs de fondation accessibles. Suivez les recommandations faites dans la section "Structure : Fondations" du présent rapport pour assurer l'imperméabilisation des murs de fondation et la pose d'un drain français pour maîtriser la présence d'eau près des fondations et sur la dalle de béton.



Humidité et efflorescence sur le mur de fondation gauche et humidité sur la dalle de béton et du bois posé sur la dalle



Mouillage important le long d'un mur de fondation



Dalle qui s'effrite en surface et présence d'eau tant sur le mur de fondation que sur la dalle



## Expertise recommandée

Nous avons inspecté la dalle de béton dans les endroits accessibles : Nous avons noté la présence de fissures en forme d'étoiles. Seul un test d'"Indice pétrographique du potentiel de gonflement" IPPG peut permettre de connaître la nature du remblai sous la dalle de béton et son potentiel de gonflement associé à la présence de pyrite.

Tout bâtiment construit avant 2002 ou toute dalle coulée en place avant cette date (Date d'établissement d'une norme de Certification du matériau de remblai sous les dalles de béton : Certificat DB) peut posséder un matériau de remblai sous la dalle de béton contenant de la pyrite et ce, dans la grande région de Montréal. Les dommages causés par la pyrite peuvent survenir à tout moment soit tôt après la construction et jusqu'à plusieurs dizaines d'années plus tard. Si vous êtes dans l'impossibilité d'obtenir cette certification, par prudence et en raison de l'âge du bâtiment, nous vous recommandons de procéder à un test d'I.P.P.G..



Exemple de fissure en forme d'étoile



Autre exemple de fissure en forme d'étoile

**Planchers** 

O N/A

Structure de bois

Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier: 2056-2023-04-27

#### 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 ou de l'isolant (sous le planche du rez-de-chaussée) présents sur les différents étages, la structure des planchers n'a pas pu être visualisée dans son ensemble. Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-ci. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition et sous l'isolant.

## Constatations



## Expertise recommandée

Nous avons noté que les planchers ne sont pas au niveau. Plusieurs modifications de la structure et le faible entretien peuvent être en cause. Nous vous suggérons de faire voir la structure des planchers par l'ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.



Le plancher du couloir du rez-de-chaussée penche vers la droite



Le plancher de la cuisine est affaissé en son centre, ici du mur gauche vers la droite



Le plancher de la cuisine est affaissé en son centre, ici du mur droit vers la gauche



Le plancher du portique d'entrée latérale penche vers l'arrière



Le plancher de l'extension arrière droit penche vers l'avant



Le plancher du palier au haut de l'escalier de l'étage penche vers la gauche



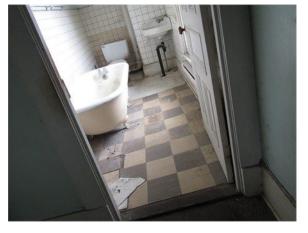
Le plancher de la chambre avant droite penche vers la gauche



Le plancher de la chambre latérale gauche peuche vers la droite



Le plancher du couloir à gauche de l'escalier à l'étage penche vers la droite



Le plancher de la salle de bains penche vers la gauche de manière importante



Expertise recommandée

Lors de l'inspection de la cave de service, nous avons remarqué qu'une partie des solives était constituée de bois de récupération de type tenons et mortaises. Ces solives sont faibles. Il est possible que d'autres Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier : 2056-2023-04-27

solives ainsi faites aient été utilisées ailleurs dans la structure de la maison. Faire voir les solives par l'ingénieur en structure.



Exemple de tenon et mortaise



Solive constituée de bois de récupération trouée



Autre solive récupérée

## Murs porteurs

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

#### Limitations

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

#### Constatations



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à 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 Charpente de bois et de blocs de béton

## Énoncés généraux

Il n'est pas approprié de déplacer ou d'enlever des appuis ou des poteaux sous une poutre sans consulter un spécialiste en structure au préalable. Il est également déconseillé, lors de l'ajout d'une colonne, de forcer la structure existante en soulevant la poutre.

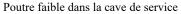
#### Constatations



## Expertise recommandée

Nous avons remarqué que la poutre principale était faible. En fait, elle a été posée dans le mauvais sens ce qui l'affaiblit. Faire voir la poutre principale par l'ingénieur en structure pour une analyse complète de la structure de la maison.







Poutre faible posée dans le mauvais sens



## Expertise recommandée

Nous avons remarqué des traces dans la structure qui pourraient être liées à la présence d'insectes destructeurs du bois. Faire voir la structure par un exterminateur pour déterminer si le problème est actif. Faire voir la structure par l'ingénieur en structure pour déterminer si des renforcements sont nécessaires.



Traces dans une poutre qui pourraient être liées à la présence d'insectes



## Expertise recommandée

Lors de l'inspection du côté droit de la cave de service, nous avons constaté qu'une poutre et des poteaux avaient été ajoutés sous des solives près du mur de fondation droit. L'installation semble avoir été réalisée par des amateurs. Les poteaux ne reposent que sur la dalle de béton sans fixation aucune. Faire voir cette installation par l'ingénieur en structure. Les solives pourraient être faibles dans leur appui sur le mur droit. Il est aussi possible que le mur de fondation soit trop faible pour supporter les charges.





Poutre et poteaux sous des solives le long du mur droit

## Structures de toit

O V 
O 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



## Inspection limitée

Notre inspection de la structure des toitures de la galerie et de l'extension arrière a été limitée par l'absence d'accès. Ménagez des trappes d'accès pour vérifier ce qu'il en est de ces structures.



#### Expertise recommandée

Nous avons remarqué que la structure du toit principal était faible, ce qui était d'usage à l'époque de la construction. Des taches pourraient comporter des moisissures. De plus, des taches d'infiltration d'eau ont été observées en divers endroits. Nous ne savons pas si ces dernières sont actives.

Procédez à l'expertise de la structure du toit par l'ingénieur en structure.

Procédez à une caractérisation des taches qui pourraient comporter des moisissures car ces dernières sont dommageables pour la santé.

Surveillez l'état de la structure après une pluie abondante pour vérifier si la couverture actuelle est étanche.



La structure du toit faible / Notez les diverses taches



Taches sur la structure



Autres taches sur la structure

## **EXTÉRIEUR**

## Énoncés généraux

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

## Revêtements extérieurs

## Énoncés généraux

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

#### Constatations



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué de nombreuses déficiences dans la pose du revêtement de bois sur les murs extérieurs du bâtiment : Lattes mal assemblées avec joints trop près les uns des autres, absence de lame d'air, bardage trop près des murs de fondation et des toitures, bardage bombé pour recouvrir les sections inférieures, etc. De plus, plusieurs lattes sont en mauvais état ou manquantes.

Au vu des déficiences observées, prévoir une réfection complète des murs extérieurs. Profitez de l'occasion pour isoler les murs extérieurs et poser une membrane pare-air/pare-intempérie pour améliorer le rendement énergétique du bâtiment qui est actuellement très très faible.



Bardage mal assemblé, les joints d'un rang sont trop près des joints sur le rang suivant ce qui compromet l'étanchéité



Bardage très endommagé avec uréthane ajouté dans des ouvertures, ce qui n'est pas adéquat



Coin arrière gauche en très mauvais état / Notez comment le bardage est courbé sur les murs de fondation



Ouverture importante laissée en place et grillagée pour empêcher les rongeurs de s'introduire dans le bâtiment



Revêtement endommagé et courbé pour couvrir un mur de fondation (sans ventilation au bas du mur)



Bardage de bois trop près d'une toiture : Notez les dommages causés au revêtement



Le revêtement de bois a été courbé à l'étage pour couvrir la partie du rez-de-chaussée, ce qui n'est pas adéquat



Autre point de vue sur la pose du revêtement de l'étage sur le rezde-chaussée sans solin d'étanchéité entre les deux étages



Défaut à corriger

Nous avons inspecté les murs extérieurs de l'extension arrière. Nous avons remarqué que cette extension

avait été construite sur une ancienne terrasse. Les planches du platelage sont visibles à l'extérieur, sous le revêtement mural. Prévoir une réfection de cette extension pour assurer l'étanchéité et la pérennité de l'extension. Suivez également les recommandations pour la pose de solins au-dessus des ouvertures.



Le revêtement des murs est posé sur le platelage d'une ancienne terrasse. Les lattes sont apparentes à l'extérieur sous le revêtement

## Solins et scellements

## Énoncés généraux

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

## Constatations



## Défaut à corriger

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



Exemple d'absence de solin au-dessus d'une fenêtre

## Portes extérieures

## Énoncés généraux

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

## Constatations



## Défaut à corriger

La porte double à l'avant est très âgée et est énergivore. Prévoyez son remplacement en même temps que le remplacement des fenêtres.



Porte avant à remplacer

#### Fenêtres et verrières

## Méthodes d'inspection

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

## Énoncés généraux

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

## Constatations



#### 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 bas et qui n'est pas protégée par un limitateur d'ouverture



## Défaut à corriger

Les fenêtres de la maison ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoir leur remplacement à court terme pour assurer l'étanchéité (à l'air et à l'eau) et éviter la formation de condensation dommageable aux murs sous les fenêtres.



Exemple de vieilles fenêtres à remplacer



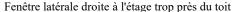
Autre exemple de vieille fenêtre à remplacer



## Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des fenêtre de l'étage étaient 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 les fenêtres par des fenêtres plus petites pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment sous les fenêtres.







Exemple de fenêtre trop près du toit de la galerie à l'avant

## Puits de fenêtres (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.

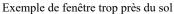
## Constatations



#### Défaut à corriger

Les fenêtres de la cave de service sont trop près du sol. Un dégagement d'au moins 6 pouces doit exister entre le seuil de la fenêtre et le sol sous-jacent. Au contact du sol et de l'humidité du sol, les fenêtres se sont détériorées. Il faut soit corriger le niveau du sol et ce, en préservant des pentes positives, soit installer des margelles qui soient drainées adéquatement vers le drain de fondation (vérifier au préalable l'état ou la présence du drain) ou encore, une solution temporaire (en attente de la pose d'un drain français) et peu coûteuse : Installer une membrane hydrofuge, élastomère, à environ 6 pouces de profondeur (après avoir dégagé suffisamment les fenêtres) sur toute la périphérie du bâtiment. Cette membrane devra être jointoyée adéquatement au mur de fondation et s'étendre jusqu'à une distance de 6 pieds des murs avec une pente positive d'une unité de hauteur pour dix unités de longueur. Assurer un bon drainage de l'ensemble par un matériau de remblai adéquat devant les fenêtres. Prévoir le remplacement des fenêtres.







Autre fenêtre près du sol et en bois : la fenêtre est en très mauvais état

## Terrasses, balcons et perrons

⊙ 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



## Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la galerie principale (avant et latérale droite) était en mauvais état : Sections de bois pourri (galerie et escaliers), pente négative par endroits, garde-corps trop bas, absence de mains courantes dans les escaliers, peinture qui écaille, etc. Prévoir des travaux importants sur cet équipement extérieur.



Escalier avant en mauvais état



Bois de structure pourri au haut de l'escalier avant



Garde-corps trop bas autour de la galerie



Escalier latéral en mauvais état



La galerie penche vers le mur latéral droit, ce qui n'est pas souhaitable



Absence de solin d'étanchéité entre le mur avant et le platelage de la galerie



Bois du platelage à repeindre et quelques lattes à remplacer



## Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de palier au haut de l'escalier de l'entrée latérale droite. Le Code de construction du Québec, à l'article 9.8.6.2. exige la présence d'un palier au haut de l'escalier. Prévoyez modifier la sortie extérieure en déplaçant l'escalier de manière à installer un palier au haut de l'escalier. Le Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier: 2056-2023-04-27

palier doit avoir la même largeur que l'escalier et une profondeur d'au moins 900 mm (Article 9.8.6.3. du CCQ).



Absence de palier devant la porte d'entrée latérale

## 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. Suivre par contre les recommandations faites dans la section "Isolation et ventilation : Ventilation de la toiture" du présent rapport pour installer des grilles de ventilation sur les débords de toit.

## Aménagements extérieurs

## 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



## Information

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

## **TOITURE**

#### Limitations

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

## Revêtements de toit incliné

## 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



## Réparation urgente

La couverture du toit de la galerie a dépassé sa durée de vie utile. La couverture menace de fuir. Prévoir sa réfection à très court terme.



Bardeaux très usés sur le toit de la galerie

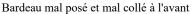
La toiture de la galerie doit être remplacée à court terme



## Défaut à corriger

Nous avons inspecté la couverture principale à partir du sol et à l'aide de jumelles. Nous avons remarqué que des bardeaux étaient mal collés alors que d'autres ont été arrachés par le vent. Faire vérifier l'ensemble de la couverture par un couvreur compétent pour déterminer si des réparations sont possibles ou si une réfection complète est nécessaire. Les travaux pourraient avoir été réalisés par des amateurs.







Bardeaux arrachés à l'arrière

## Gouttières

## Méthodes d'inspection

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

## Constatations



## Défaut à corriger

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



Faites installer des gouttières au pourtour de la toiture principale et sur les lucarnes



## Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC au pourtour de la galerie. Les gouttières en PVC sont difficilement stables puisqu'elles ont tendance à plier, à causer des pentes négatives retenant l'eau et à fuir sur les joints. Nous vous recommandons de changer les gouttières actuelles pour des gouttières en acier galvanisé ou en aluminium peint de manière à mieux contrôler l'évacuation des eaux de pluie et de fonte des neige et éviter ainsi les désordres associés aux écoulements d'eau sur le bâtiment et à la présence d'eau près des murs de fondation. Prévoyez le coût de remplacement des gouttières actuelles.



Gouttière en PVC déformée et détachée de la section suivante



Gouttière de PVC déformée

## **PLOMBERIE**

#### Limitations

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

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



#### Avertissement

Le robinet d'arrêt date des années 80. Ce type de robinet est de mauvaise qualité et fait souvent l'objet de fuites. 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 d'arrêt d'eau à remplacer à court terme

## 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



## Défaut à corriger

Les appareils de plomberie ont été démolis ou sont en très mauvais état. Prévoir une réfection de la cuisine et de la salle de bains.



Appareils désuets dans la salle de bains



#### Avertissement

Nous avons remarqué que le robinet extérieur avait besoin d'être vidangé avant l'hiver et qu'il était sans brise-vide. La pose d'un robinet extérieur avec brise-vide intégré et anti-gel est conseillée de manière à protéger le réseau d'alimentation en eau potable contre les risques de refoulement et les bris causés par le gel de la conduite en hiver (si oubli de vidanger).



Robinet extérieur à remplacer

## Conduits de distribution

O V P/V O N/V O 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.



Absence d'anti-béliers sous un lavabo



## 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.



Exemple de conduite en acier galvanisé

## 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

#### Constatations



## Réparation urgente

La colonne de chute principale d'évacuation des eaux usées du bâtiment située dans la cave de service est âgée et a commencé à rouiller. Des travaux de rénovation sont à prévoir très bientôt car cette composante a atteint la fin de sa vie utile. Le système est toujours opérationnel mais à cause de l'âge de l'installation, il est fort probable que des fuites apparaissent. Prévoyez le coût de remplacement de cet élément de

plomberie dans un avenir rapproché.



Vieille colonne de chute à remplacer



#### Avertissement

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

# Drains de plancher O V O P/V O N/V O N/A Absence de drain

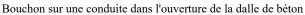
Constatations



## Défaut à corriger

Nous n'avons pas observé de drain de plancher sur la dalle de la cave de service. Cependant, nous avons remarqué qu'il y avait une ouverture dans la dalle où il y a du gravier (le gravier sous la dalle probablement) et un bouchon sur un regard de nettoyage de plomberie. Des traces d'eau ont été observées sur la dalle vers cette ouverture. Il est possible que l'installation serve à évacuer l'eau d'infiltration d'eau. Faire installer un drain de plancher avec grille de protection pour éviter des inondations importantes s'il n'y a personne pour enlever le bouchon quand c'est nécessaire.







Traces sur la dalle de béton vers cette ouverture

# Système de production d'eau chaude

#### 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 2006. Prévoir son remplacement à très court terme pour une eau de qualité et pour éviter les fuites.

# 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

#### 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



#### Avertissement

Les câbles d'alimentation électrique passent dans les arbres. 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.



Coupez les branches autour des câbles électriques



# Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les câbles d'alimentation électriques passent directement du compteur au panneau électrique intérieur. Le fond du boîtier du compteur ne permet pas l'écoulement adéquat des eaux de condensation qui pourraient se former à l'intérieur du mât. Il est important que les eaux de condensation puissent s'évacuer vers l'extérieur et non vers l'intérieur du panneau de distribution électrique. Faites corriger la situation par un électricien compétent.



#### Danger potentiel

Nous avons remarqué que le support des conducteurs était partiellement arraché du mur. Les câbles électriques sont à risque d'être arrachés, ce qui représente un danger certain. Faire corriger la situation rapidement par un maître électricien compétent.



Support de conducteurs à fixer au mur rapidement



# Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la mise à la terre du système électrique était branchée sur une ancienne conduite d'eau en acier galvanisé abandonnée. Faites voir l'installation par un maître électricien pour vous assurer de la conformité de l'installation. La mise à la terre est habituellement connectée à l'aide d'une bride de fixation sur la conduite d'arrivée d'eau principale, en amont de la valve d'arrêt d'eau.



Mise à la terre sur une conduite abandonnée



# 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 pour ajouter

des brides de fixation.



Ajoutez des brides de fixation sur le mât électrique / Notez l'entrée électrique par le boîtier du compteur sans drainage adéquat

### 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



Inspection limitée

Notre inspection du panneau de distribution électrique a été limitée. Nous n'avons pas enlevé le couvercle pour vérifier les connexions car nous n'en avons pas l'autorité. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière le couvercle du panneau de distribution électrique.



Le panneau de distribution électrique

#### Câbles des circuits de dérivation

#### 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).

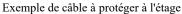
#### Constatations



### Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert. Cette condition peut représenter un risque pour la sécurité des personnes. Dans la mesure du possible, nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice (tant à l'extérieur que jusqu'à au moins 1 pied dans le sol, le cas échéant).







Exemple de câble à protéger à l'étage



#### 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

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

## Méthodes d'inspection

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

#### Constatations



## Inspection limitée

Une bonne partie des circuits électriques étaient fermés à l'inspection ce qui a limité l'inspection des prises et interrupteurs de courant.



#### Avertissement

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

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

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 vieille prise sans mise à la terre

# Unités de chauffage

#### Limitations

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

### Constatations



#### Danger potentiel

Une plinthe électrique dans la chambre gauche de l'étage est mal fixée au mur. Fixez la plinthe pour assurer la sécurité de l'installation.



Plinthe à fixer au mur

### **CHAUFFAGE**

#### Cheminée

O V P/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



# Défaut à corriger

Une cheminée condamnée se trouve vers l'arrière du bâtiment. Nous avons remarqué que l'ouverture du conduit de fumée, dans la cave de service, était mal condamnée à l'aide de laine minérale. La laine minérale ne permet pas d'empêcher l'air de passer vers la cheminée, en raison de l'effet de cheminée. Maçonnez l'ouverture pour assurer l'étanchéité.



Cheminée condamnée



Sceller de manière étanche à l'air l'ouverture du conduit de fumée de l'ancienne cheminée

# Réservoir d'entreposage du combustible

OV OP/V ON/V ON/A

#### Constatations



### Avertissement

Notre inspection ne nous a pas révélé d'indices concernant la possibilité d'un réservoir d'entreposage de mazout qui serait enfoui dans le sol près de la maison et qui aurait servi à alimenter un système de

chauffage au mazout.

### **CHAUFFAGE D'APPOINT**

# Appareil de production de chaleur

O V P/V O N/V O N/A Foyer à caisson (préfabriqué)

#### 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

Un foyer au bois est présent dans le séjour. Faites vérifier l'appareil et l'ensemble de ses composantes y compris les distances limitatives, la protection ignifuge, le tuyau de fumée, la cheminée, etc. par un spécialiste pour en assurer la conformité pour vos assurances et pour votre sécurité avant de vous en servir.



Le foyer, inséré dans l'âtre d'origine



La cheminée de maçonnerie recouverte de crépi

# INTÉRIEUR

### Méthodes d'inspection

Notre examen des composantes intérieures est visuel et notre évaluation se fait en comparant des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous avoir empêché de déceler des défectuosités. L'inspectrice n'est pas tenue d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtres ne sont pas des éléments inclus à l'inspection. La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

## Énoncés généraux

Les moisissures sont dommageables pour la santé et doivent être nettoyées. Le problème qui les cause doit être identifié et corrigé. Notre inspection est très attentive à ce sujet. Cependant, lorsque des meubles ou des objets se trouvent près des murs extérieurs, il ne nous est pas toujours possible de bien inspecter le bas des murs. Nous vous recommandons de bien inspecter les lieux lors de l'emménagement pour identifier toute trace de moisissures, d'humidité excessive et d'infiltration d'eau. Si un problème d'infiltration d'eau, d'humidité excessive ou de moisissures persiste, une expertise doit être effectuée et le problème doit être maîtrisé.

Revêtements	de p	lancher

#### Limitations

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

#### Constatations



### Danger potentiel

Lors de l'inspection de la maison, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles par endroits 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. Prévoyez l'enlèvement du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amiante, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher.



Exemple de tuiles à expertiser avant de les enlever



Autre modèle de tuiles à expertiser



Autre modèle de tuiles à expertiser



# Défaut à corriger

Les revêtements des sols sont très dégradés. Prévoir une réfection complète des revêtements de sol dans l'ensemble de la maison.





Revêtement de sol très dégradé dans la cuisine

Revêtement de plancher largement dégradé à l'entrée avant



Revêtement de sol très dégradé à l'étage

### Revêtements des murs et plafonds

 $\odot$  V O P/V O N/V O N/A Finition diverses, gypse, matériau mince avec papier peint, etc.

#### Constatations



### Défaut à corriger

Les finis intérieurs des murs et des plafonds sont très dégradés. Certaines surfaces de murs arrachées nous ont permis de constater que les murs extérieurs n'étaient pas isolés et que le gypse était posé parfois directement sur le carton fibre du revêtement intermédiaire sans fourrures de fixation. Des traces d'infiltration d'eau ont été observées sur le plafond et devant la porte du portique d'entrée latérale. Assurez l'étanchéité de la toiture de l'extension arrière et prévoir une réfection complète des finis intérieurs.



Papier peint utilisé largement dans la maison



Traces d'infiltration d'eau au plafond du portique d'entrée latérale



Gypse posé directement sur le carton fibre d'un mur extérieur



Traces d'infiltrations d'eau devant la porte latérale droite



Moisissures probable sur le mur extérieur, derrière la porte d'entrée latérale droite



Papier peint posé directement sur le carton fibre d'un mur extérieur



Revêtement mince posé sur le carton fibre du mur extérieur / Notez le bois du revêtement extérieur visible dans la déchirure du mur



### Inspection limitée

La présence de papier peint de manière générale a limité notre inspection des surfaces. Des fissures, gauchissements, etc. peuvent exister derrière le papier peint.

### Escalier et garde-corps

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

### Méthodes d'inspection

Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue du haut au bas de chaque volée d'escalier.

#### Constatations



#### Information

Rien à signaler au jour de l'inspection sauf une réfection des finis de peinture.

### Armoires et comptoirs

### Constatations



### Défaut à corriger

Les équipements de la cuisine sont très âgés et dégradés. Cela c'est sans compter le manque d'ergonomie de l'ancienne installation. Prévoir une réfection complète de la cuisine et de la salle de bains.







Cuisine très dégradée à rénover

#### Portes intérieures

#### 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

Une porte au rez-de-chaussée frotte contre le sol. Il pourrait s'agir d'un problème de structure. Suivez les recommandations faites dans la section "Structure" du présent rapport. Une fois la structure stabilisée, ajustez la porte pour une ouverture sans restriction.



Porte qui frotte contre le sol au rez-de-chaussée

#### Autre

#### Constatations



# Défaut à corriger

Lors de l'inspection de la cave de service, nous avons remarqué la présence de déjection d'un animal dans l'ouverture de la dalle de béton. Il pourrait s'agir d'un chat. Nettoyez l'endroit pour assurer la salubrité.



Déjections à nettoyer dans la cave de service

# ISOLATION ET VENTILATION

#### Isolation des combles non finis

O V P/V O N/V O N/A Isolant en vrac (laine minérale)

Constatations



### 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.



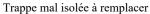
Faible isolation de l'entretoit



### 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.







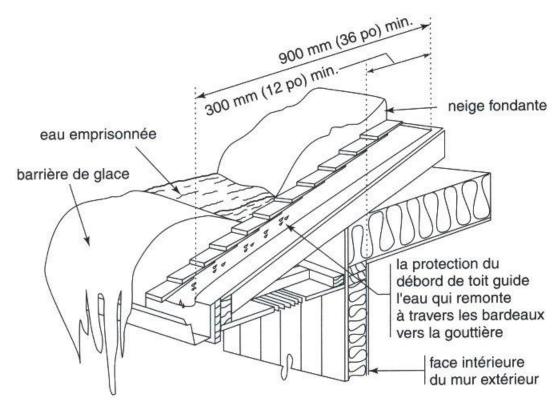
Sceller le pourtour par un coupe-froid

#### Ventilation de la toiture

O V O P/V O N/V O N/A Aérateurs de toit seulement

# 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.



Exemple de risque d'infiltration d'eau par la formation d'une digue de glace qui retient l'eau derrière

Louise Coutu, architecte

UDATA ©2013 Dossier : 2056-2023-04-27

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

Lors de l'inspection de l'entretoit, nous avons constaté que la ventilation venant des soffites des débords de toit était réduite en raison de l'isolant collé au platelage du toit. Cette situation réduit considérablement la ventilation du vide sous le toit. En été, le revêtement subit un différentiel de température élevée ce qui risque d'accélérer sa détérioration. En hiver, la perte de chaleur à cet endroit risque de provoquer la formation de digues de glace et entraîner des infiltrations d'eau. Nous vous conseillons d'augmenter la ventilation du vide sous le toit. Vous pouvez poser des déflecteurs sur l'isolant dans le bas des pentes de la toiture pour permettre à l'air, en provenance des soffites, de circuler librement et de pénétrer dans le vide sous le toit sans restriction. Dégagez les soffites. Enlever le contreplaqué par des lattes de bois avec grilles de ventilation linéaires. Il en est de même pour la sous-face du toit de la galerie.



Dégagez les débords de toit dans l'entretoit



Dégagez les débords de toit



2 aérateurs de toit ont été observés



Ventilez les sous-faces

#### Isolation des fondations

#### Constatations



#### Danger potentiel

Des nattes de laine minérale ont été posées sous le plancher du rez-de-chaussée. Des taches qui pourraient comporter des moisissures ont été observées. Les moisissures sont dommageables pour la santé et constituent un problème de salubrité. Faire enlever cet isolant pour assurer la salubrité. Procéder à ces travaux en respectant la réglementation pour l'enlèvement de matériaux contaminés.



Recouvrement de l'isolant dans la structure du plancher contaminé



Recouvrement de l'isolant dans la structure du plancher contaminé



# Danger potentiel

Nous avons remarqué, dans les endroits accessibles de la cave de service, que des murs de fondation avaient été isolés à l'aide de laine minérale, directement sur les murs de fondation. Ce matériau est impropre à cette fonction. De fait, la laine minérale ne se pose généralement pas sur les murs de fondation

car l'humidité des murs transmise à l'isolant pourrait réduire l'efficacité thermique de l'isolant et provoquer la formation de moisissures néfastes pour la santé. Comme la situation comporte un risque pour la santé, nous vous recommandons de prévoir le remplacement de cet isolant à plus ou moins court terme. Vous pouvez poser de la laine de roche sur les murs de fondation, de l'uréthane giclé (sans isoler les solives de rive avec cet isolant), du polystyrène expansé recouvert d'une pellicule d'aluminium jointoyés ou encore d'un polystyrène extrudé. Tous les isolants doivent être fixés mécaniquement. À distance de cet isolant vous pouvez ajouter de la laine minérale dans l'ossature de bois des murs pour compléter l'isolation (en autant que les infiltrations d'eau sont maîtrisées). Notez que la norme actuelle est de R 17, R étant la résistance thermique de l'isolant. Vous pouvez toujours isoler davantage pour plus de confort, pour réduire les frais associés au chauffage et pour être toujours dans les normes dans quelques années.





Autre exemple de mur de fondation isolé à l'aide de laine minérale

Mur partiellement isolé à l'aide de laine minérale directement sur le mur de fondation

## Ventilateurs de plafond

#### 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



Défaut à corriger

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 maison. 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

Nous avons noté l'absence d'une hotte de cuisinière dans la cuisine. La hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

# **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 l'ensemble des déficiences observées dans cette section du rapport.
- 2. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de structure suivant les recommandations de l'ingénieur en structure. Réfection générale du revêtement des murs extérieurs. Remplacement des portes et fenêtres. Pose de solins d'étanchéité. Réfection de la couverture du toit de la galerie et réparation au minimum sur la toiture principale. Travaux de mise à niveau sur la galerie. Réfection des finis intérieurs des murs, des plafonds et des revêtements de sol. Réfection de la cuisine et de la salle de bains. Installation de hotte de cuisinière, de ventilateur de salle de bains et de conduit d'évacuation de sécheuse, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques et procédez à des mises à niveau là où nécessaire. 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. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : maîtrisez la présence possible de vermine, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Procéder à la réfection de la couverture du toit de la galerie et procéder à des correctifs sur la couverture du toit principal. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment par la réfection du revêtement extérieur en bois. Remplacez les portes et les fenêtres. Posez des solins au-dessus des ouvertures. 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. Remplacez le chauffe-eau. Remplacez les conduites d'eau potable en acier galvanisé, etc.

Il est à noter que les travaux à réaliser sur ce bâtiment sont majeurs. L'ensemble de la propriété, qui a été laissée à l'abandon, nécessite des travaux de réfection et de remplacement.

Parfois, des bâtiments anciens comportent des éléments architecturaux et même structuraux d'importance qui méritent réparation : une structure de toit ancienne exceptionnelle et rare pour le secteur, une volumétrie inusitée, des détails décoratifs d'importance, etc). Cela n'est malheureusement pas le cas de ce bâtiment.

Aucun élément structural ne se démarque non plus. Bien au contraire, une faiblesse structurale générale est observée, comme si le bâtiment était le fruit d'une autoconstruction.

De plus, aucun élément architectural, pour l'époque, ne possède de qualité d'exception. D'aucuns pourraient arguer que la galerie qui longe deux murs extérieurs est intéressante mais doit-on tenter de préserver ce bâtiment qui doit être refait dans son ensemble pour la galerie ?

Nous vous suggérons d'analyser le rapport d'expertise structurale en lien avec le présent rapport pour

déterminer de l'avenir de ce bâtiment.

# **CERTIFICAT**

# ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

13, Ave. Julien

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