RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
145, Ave. Coolbreeze
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2083-2023-11-15

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 : 15 décembre 2023
Imprimé le : 30 décembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....13
TOITURE....23
PLOMBERIE....25
ÉLECTRICITÉ....30
CHAUFFAGE....34
CHAUFFAGE D'APPOINT....37
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR....39
INTÉRIEUR....40
ISOLATION ET VENTILATION....47
CONCLUSION....52
CERTIFICAT....53

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	15 décembre 2023, 11:30 DURÉE : 1:15
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, 75°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	145, Ave. Coolbreeze, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Cottage
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison de deux étages. Les revêtements extérieurs sont en stuc et en bois. La toiture est à deux versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Le sous-sol est partiellement fini 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. Une expertise supplémentaire est essentielle afin de compléter notre inspection.

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

STRUCTURE

Limitations

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

Fondations

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Fondations de béton coulé

Limitations

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

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.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence d'efflorescence sur des murs de fondation. 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").

Efflorescence et peinture qui s'écaille sur un mur de fondation

Défaut à corriger

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

1/ Une première fissure, d'allure horizontale se situe sous la porte d'entrée du mur latéral droit et se poursuit vers l'arrière. Nous ne savons pas s'il s'agit seulement du crépi ou si le mur de fondation est aussi fissuré.

2/ Une deuxième fissure se situe au coin inférieur droit de la fenêtre arrière du sous-sol.

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 horizontale sous la porte d'entrée latérale

La fissure se poursuit vers l'arrière

Fissure mineure au coin inférieur droit de la fenêtre du sous-sol

Dalles de béton

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Dalle de béton

Limitations

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

Constatations

Défaut à corriger

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. Nous vous recommandons, dans un premier temps, d'installer des gouttières, des descentes pluviales et des exutoires de gouttières pour éloigner l'eau des murs de fondation. Surveillez ensuite la situation. Suivre les recommandations faites dans la rubrique précédente sur l'installation d'un drain français et sur l'imperméabilisation des murs de fondation.

Planchers

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

Limitations

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

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

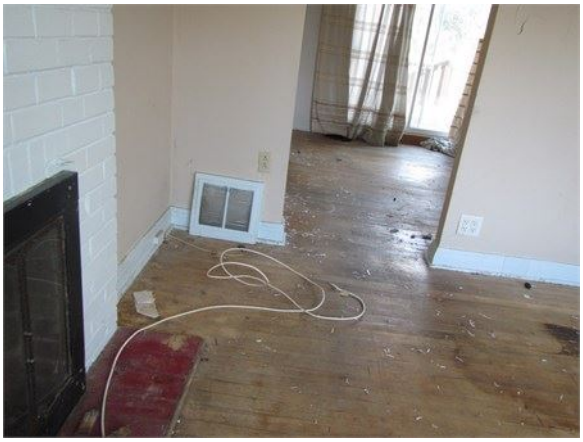
Constatations

Avertissement

Nous avons noté que certains planchers ne sont pas au niveau. Cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés et sont le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. Le problème peut être corrigé en soufflant les planchers mais il faut, auparavant, s'assurer que les planchers soient stabilisés et que la structure ait été examinée par un ingénieur.

Le plancher de la cuisine penche vers l'avant

Le plancher de la salle à manger penche vers l'avant



Le plancher du séjour penche vers la droite

Le plancher du couloir d'entrée penche vers la gauche

Le plancher d'une chambre à l'étage qui n'est pas droit

Autre plancher de chambre qui n'est pas droit

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué des traces d'infiltrations d'eau sur plusieurs solives près des murs extérieurs. Ces traces signifient que les murs extérieurs ne sont pas parfaitement étanches. Assurez l'étanchéité des parements extérieurs et des ouvertures (fenêtres, portes, seuils de portes, solins de terrasse, etc.) pour éviter tout dommage structural à long terme.

Traces d'eau venant du mur avant

Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives observées dans le sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Prévoyez le coût de nettoyage des taches. Procéder à une caractérisation des taches sur les solives. Suivre ensuite les recommandations faites par l'expert. Au besoin, faites faire le travail par des spécialistes en décontamination pour protéger votre santé et celle de vos proches.

Taches importantes sur des solives dans le sous-sol

Murs porteurs

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

Limitations

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

Constatations

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

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Poutre en bois et colonne non visible

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

Inspection limitée

Une colonne est recouverte de préfini au sous-sol. Elle pourrait être en béton en raison de sa dimension.

Poutre en bois et colonne recouverte de préfini

Structures de toit

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

Limitations

Inspection limitée

Notre inspection de l'entretoit a été limitée en raison de la présence d'isolant de cellulose en vrac, difficile à replacer une fois déplacé. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister dans les endroits impossibles d'accès.

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué des affaissements de la structure du toit de part et d'autre de la lucarne arrière. De l'intérieur de l'entretoit, nous avons pu constater que la structure générale était faible. Déneiger régulièrement la toiture en période hivernale pour éviter les surcharges. Si le bâtiment est conservé, prévoir un renforcement. Faites appel à un ingénieur en structure pour déterminer des mesures à prendre.

Affaissement de la structure du toit d'un côté de la lucarne arrière en guise d'exemple

Structure faible du toit

Structure faible du toit / Noter la présence de taches qui pourraient comporter des moisissures

Expertise recommandée

Nous avons remarqué ce qui pourrait être des moisissures sur le platelage de la toiture, dans l'entretoit. Comme le problème est répandu, nous vous recommandons de procéder à un test spécialisé pour déterminer si ce sont réellement des moisissures. Suivez ensuite les recommandations de l'expert concernant l'enlèvement des moisissures. Notez qu'il est possible qu'il faille remplacer le platelage du toit.

EXTÉRIEUR

Énoncés généraux

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

Revêtements extérieurs

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bardage de bois peint et stuc

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 que le revêtement de stuc des murs extérieurs avait été posé en continuité des murs de fondation. La lame d'air derrière le stuc devrait être drainée vers l'extérieur en partie inférieure. Actuellement, si des infiltrations d'eau se produisent, l'eau se loge sur les fondations et peut causer la pourriture du bois de structure. Des traces d'infiltration d'eau ont été observées de l'intérieur sur les solives en appui sur les murs extérieurs.

Le stuc des murs extérieurs est posé en continu des murs de fondation, ce qui n'est pas souhaitable

Défaut à corriger

La peinture appliquée sur le stuc s'écaille de manière importante sur certains murs. Si le revêtement de stuc est conservé, corriger la situation.

Peinture qui s'écaille sur un mur extérieur en guise d'exemple

Solins et scellements

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

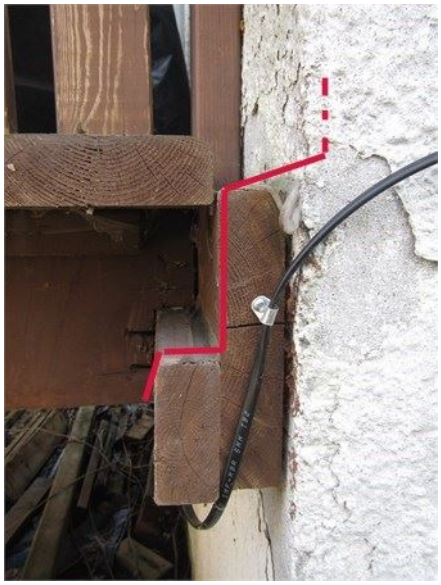
Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solin protecteur entre le mur extérieur arrière et la terrasse. L'article 9.26.4 Solins de jonction est clair à cet effet. Une plate-forme qui sert de toit pour ce qui est de l'accumulation et de l'écoulement des précipitations doit comporter un solin à la jonction entre la plate-forme et le mur adjacent. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire derrière le stuc extérieur (50 mm minimum) et doit recouvrir la structure de la terrasse pour éviter les dommages et les infiltrations d'eau. Prévoir couper le platelage de la terrasse et le revêtement mural pour poser un solin d'étanchéité et éviter les dommages causés par les infiltrations d'eau.



Installer un solin d'étanchéité entre la terrasse et le mur arrière, vue de côté

Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés et sont à refaire tant autour des ouvertures qu'entre divers matériaux. En plus de remplacer les scellants détériorés, nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs n'étaient pas adéquats. Ils sont posés en surface du revêtement extérieur. 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 de solin mal posé au-dessus d'une fenêtre

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes en bois avec contre-portes

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.

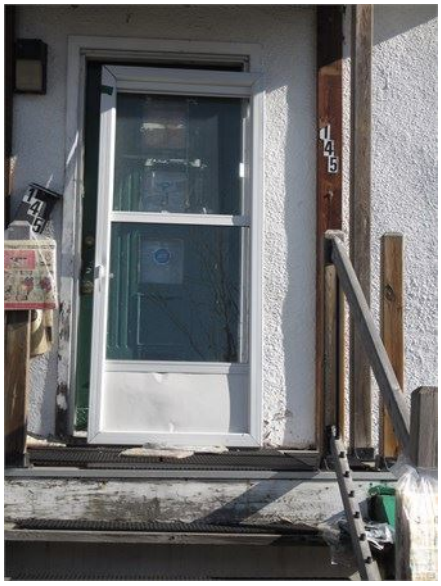
Constatations

Défaut à corriger

Les portes pourraient être d'origine. Elles sont très énergivores. Prévoir le remplacement des portes extérieures.

Défaut à corriger

La porte d'entrée avant et la porte-fenêtre arrière sont trop près des surfaces extérieures. Les installations sont à haut risque d'infiltration d'eau. Prévoir rabaisser les équipements extérieurs lors d'une prochaine réfection.



Seuil de la porte avant trop près du perron

Porte-fenêtre arrière trop près de la terrasse

Fenêtres et verrières

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ 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.

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Les fenêtres du bâtiment sont anciennes et en mauvais état. Pour éviter la formation de condensation et les infiltrations d'eau, prévoir le remplacement des fenêtres à court terme.

Vieilles fenêtres en aluminium à remplacer

Exemple de vieille fenêtre en bois au sous-sol

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 et à protéger des chutes accidentelles

Terrasses, balcons et perrons

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bois et acier

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. Lorsque la distance par rapport au sol est de 6 pieds et plus, les garde-corps devrait faire 1100 mm (42 pouces) 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 les garde-corps. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de garde-corps autour du perron avant. Installer des garde-corps en respectant la réglementation pour assurer la sécurité et éviter les chutes accidentelles.

Absence de garde-corps au pourtour du perron avant

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le perron avant penchait beaucoup vers l'avant. Une pente de 1 à 2% est acceptable. Prévoir une correction lors de la réfection du perron.

Le perron penche beaucoup vers l'avant

Défaut à corriger

La solive de rive gauche a commencé à pourrir sous le perron avant. Prévoir son remplacement.

Solive de rive qui est pourrie

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la terrasse arrière penchait vers la gauche et qu'elle ne possédait pas de poutre à l'extrémité arrière pour supporter les solives et solidifier l'ensemble. Les solives sont très espacées entre elles. Prévoir des travaux de renforcement de la structure de la terrasse.

La terrasse arrière penche sur la gauche

Absence de poutre à l'arrière de la terrasse et solives très espacées

Avant-toits, fascias et sous-faces

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Grillage et lattes de bois

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

La sous-face de la marquise d'entrée avant est un grillage inadéquat. Des insectes, des oiseaux et des

rongeurs peuvent y accéder. Installer des soffites ventilés mais à l'abri des éléments comme par la pose d'une moustiquaire.

Défaut à corriger

Le fascia en bois du débord de toit avant retourne sur les côtés gauche et droit. Le bois est pourri et des grilles inadéquates ont été installées. Des infiltrations d'eau surviennent probablement. Remplacer le bois pourri pour assurer l'étanchéité.

Exemple de bois pourri et grille inadéquate

Défaut à corriger

La peinture des soffites en lattes de bois s'écaille. Prévoir une réfection pour un fini impeccable.

Aménagements extérieurs

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

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est inégale et très fissurée.Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gels et de dégels.

Entrée d'asphalte très fissurée et affaissée

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

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les bardeaux nous ont semblé très récents.

Gouttières

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Installer des gouttières sur tous les débords de toit

Installer des gouttières sur tous les débords de toit

Solins et parapets

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Solins non apparents

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

Avertissement

Nous n'avons pas observé le solin de la marquise d'entrée latérale. Assurez-vous qu'un solin d'étanchéité a été posé pour éviter les infiltrations d'eau le long du mur.

Solin non visible entre la marquise et le mur

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

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Valve à poignée, conduite en acier galvanisé probablement

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

Défaut à corriger

La valve d'entrée d'eau est situé près du mur avant, dans le sous-sol.

La conduite d'eau potable située entre l'alimentation de la municipalité et la valve d'entrée d'eau est probablement en acier galvanisé. C'est le point d'entrée de l'alimentation du bâtiment. Les conduites d'amenée d'eau en acier galvanisé sont désuètes. Elles ont tendance à rouiller de l'intérieur et posent ainsi un problème de santé publique. Prévoir le coût de remplacement de la conduite située entre l'équipement de la municipalité et votre valve principale d'entrée d'eau.

Avertissement

Le robinet d'arrêt est probablement d'origine. 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.

Vieux robinet d'arrêt d'eau avec conduites de part et d'autre en acier galvanisé

Appareils et robinets

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Installation régulière résidentielle et ancienne

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

Le lavabo de la salle de bains est fissuré. Nous vous suggérons de ne pas tarder à le remplacer pour éviter les fuites d'eau dommageables aux composantes juxtaposées.

Lavabo fissuré

Conduits de distribution

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

Limitations

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Défaut à corriger

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

Avec le temps, les conduites en acier galvanisée seront affectées par la corrosion et engendreront des fuites. Prévoyez le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme. Le coût de ces travaux peut être significatif. Prévoir le coût de remplacement des conduites en acier galvanisé.

Conduites en acier galvanisé au sous-sol

Conduits d'évacuation et de ventilation

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté une déficience des fixations et des supports des conduites d'évacuation des eaux usées. Installer des supports appropriés afin d'éviter les dommages et les fuites d'eau.

Conduites à fixer au sous-sol

Drains de plancher

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Drain de type avaloir de sol

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Dispositifs antirefoulement

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

Constatations

Information

Deux clapets antiretour ont été observés pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout.

Clapet qui protège probablement le drain de plancher à proximité

Clapet sur une conduite d'évacuation hors sol

ÉLECTRICITÉ

Limitations

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

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

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

Constatations

Information

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

Danger potentiel

Nous avons remarqué que la tête du mât électrique était près de la fenêtre de la chambre de l'étage. La tête du mât doit se trouver à au moins 3 pieds de toute ouverture. Installez un écran protecteur près du mât de manière à protéger l'ouverture.

Tête de mât et câbles trop près de la fenêtre

Interrupteur principal

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Information

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

Le panneau de distribution électrique au sous-sol

Câbles des circuits de dérivation

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

Méthodes d'inspection

Il est impossible lors d'une inspection visuelle d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur, congélateur, climatiseur,

lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).

Constatations

Danger potentiel

Nous avons remarqué qu'une boîte de jonction était ouverte au sous-sol. Installer un couvercle pour assurer la sécurité de l'installation.

Installer un couvercle sur la boîte de jonction au sous-sol

Interrupteurs et prises de courant

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Installation régulière résidentielle

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuites (DDFT).

Prise extérieure sans DDFT

Danger potentiel

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

Prises près de l'évier

Avertissement

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine. Afin d'éviter l'emploi de plusieurs rallonges et de fiches électriques multiples qui pourrait présenter des risques d'incendie ou d'accident, nous vous conseillons, si possible, de revoir la répartition des branchements et d'installer, au besoin une prise supplémentaire (4 plutôt que 2 actuellement).

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

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

La fournaise au mazout est de marque Brock Elite Air. Le numéro de modèle est le suivant : MBP-U. Faire voir l'appareil par un spécialiste pour pouvoir prévoir le moment de son remplacement.

La fournaise au mazout au sous-sol

Système de distribution de chaleur

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Conduits d'air chaud

Méthodes d'inspection

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspectrice lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.

Constatations

Avertissement

Les conduits de distribution d'air peuvent contenir des poussières et des contaminants allergènes. Ces saletés et poussières peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste. Notez qu'il est préférable de ne pas habiter les lieux dans les jours qui suivent de manière à éviter de respirer tout ce qui aura été 'secoué' par le nettoyage des conduits. Notez que vous pouvez aussi faire nettoyer les conduits par des spécialistes en décontamination pour un travail scellé plus sécuritaire sur le plan de la salubrité.

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

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

Constatations

Information

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

Cheminée

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Cheminée en maçonnerie chemisée

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. La cheminée de maçonnerie a été chemisée.

Le chemisage de la cheminée du système de chauffage visible au-dessus du couronnement de la cheminée

Réservoir d'entreposage du combustible

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

Constatations

Avertissement

Nous ne connaissons pas l'âge du réservoir de mazout mais il était en bon état.

Le réservoir de mazout en bon état au sous-sol

Avertissement

Notre inspection ne nous a pas révélé d'indices concernant la possibilité d'un réservoir d'entreposage de mazout qui serait enfoui dans le sol près de la maison et qui aurait servi à alimenter un système de chauffage au mazout. Nous n'avons pas non plus observé de conduite abandonnée sous la dalle de béton du sous-sol qui aurait pu fuir et contaminer le sol.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer de maçonnerie

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

Faites vérifier l'appareil et l'ensemble de ses composantes y compris les distances limitatives, la protection ignifuge, le tuyau de fumée, etc. par un spécialiste pour en assurer la conformité pour vos assurances et pour votre sécurité avant de vous en servir. Il est probable qu'il soit nécessaire de réaliser une mise à niveau en remplaçant le foyer et sa cheminée.

Cheminée

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

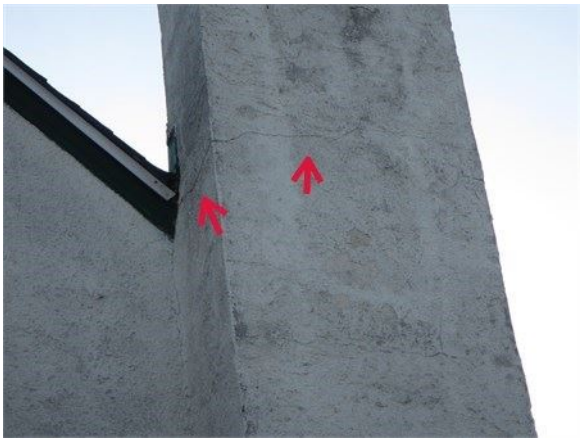
Limitations

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. Il est recommandé de vérifier auprès des propriétaires pour obtenir le certificat de conformité. S'il est non disponible, vérifiez auprès d'un spécialiste en foyer ou vos assurances.

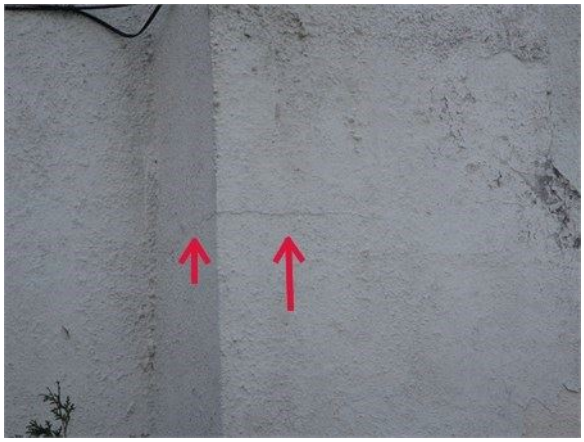
Constatations

Défaut à corriger

La cheminée de maçonnerie aura probablement d'être chemisée pour être sécuritaire et éviter les feux de cheminée. Entre-temps, nous avons observé quelques fissures à l'extérieur. Réparez les fissures pour éviter davantage de détériorations par infiltrations d'eau.



Fissure horizontale au niveau du toit



Autre fissure horizontale à réparer sur la cheminée

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Limitations

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

Matériel de refroidissement et de ventilation

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Inconnu

Constatations

Défaut à corriger

L'appareil est âgé et la plaque signalétique est illisible. Prévoir le remplacement de l'appareil à plus ou moins court terme. Nettoyer le compresseur extérieur pour améliorer les performance de l'appareil. Nous n'avons pas pu tester l'appareil en raison de l'absence d'électricité.

Le vieil appareil à l'extérieur à nettoyer et à vérifier

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Revêtements de plancher

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Tuiles, parquets de bois et carreaux de céramique

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 cuisine, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé. Certaines tuiles ont commencé à se décomposer, ce qui peut libérer de l'amiante dans l'air. 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. Procéder à un test d'amiante au besoin.

Tuiles endommagées dans la cuisine

Avertissement

Nous avons remarqué que le revêtement de sol dans la salle d'eau est en lattes de bois. Ce type de revêtement n'est pas étanche à l'eau et est très souillé. Des infiltrations pourraient causer des gauchissements et des gonflements des lattes de bois. Cela c'est sans compter les détériorations du sous-plancher, l'apparition de moisissures et de pourrissement du sous-plancher et de la structure sous-jacente. Prévoir une réfection à court terme.

Bois dans la salle d'eau à remplacer

Défaut à corriger

Les carreaux de céramique dans la salle de bains n'ont pas été posés sur l'ensemble du revêtement de sol. Des carreaux se sont fissurés. Prévoir une réfection du revêtement de sol à court terme.

Carreaux de céramique à refaire dans la salle de bains

Revêtements des murs et plafonds

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Finition de plâtre sur lattes de bois (d'origine) ou en gyplap et préfini

Énoncés généraux

Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissures, de dégât d'eau, de gauchissement ou la présence de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissures et, dans le cas de récidive, de faire remplacer les matériaux de la zone affectée. Lorsque des fissures sont apparentes, il faut demeurer vigilant, noter toute aggravation de la situation et recourir à un expert en structure si cela s'avère nécessaire.

Constatations

Avertissement

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs aient causé la formation de moisissures sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection. Au besoin, procédez à un test de qualité de l'air et suivez les recommandations de l'expert.

Avertissement

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.

Réparation urgente

Lors de l'inspection de la salle de bains, nous avons constaté que les carreaux de céramique n'étaient pas étanches autour de la baignoires. Refaire la pose des carreaux. L'absence d'étanchéité cause des infiltrations dommageables comme la pourriture des éléments d'ossature murale derrière les carreaux et la formation de moisissures. Vu l'état des murs de la salle de bains, nous recommandons une rénovation complète de la salle de bains.

Carreaux à refaire autour de la baignoire

Rénovation de la salle de bains à prévoir

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué la présence de taches d'eau séchées au bas et à l'endos d'une cloison en bois et préfini. Nettoyer ou remplacer le bois et le préfini affecté par l'eau. Il est possible qu'un dégât des eaux ou un refoulement d'égout soit en cause.

Traces d'eau sur la lisse basse et la partie inférieure d'un panneau de préfini au sous-sol

Escalier et garde-corps

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escalier de bois peint

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Danger potentiel

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

Installer une main courante dans la petite volée d'escalier vers l'entrée latérale

Installer une main courante dans l'escalier du sous-sol

Armoires et comptoirs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires en bois et comptoir en stratifié

Constatations

Défaut à corriger

Les armoires de la cuisine et le comptoir en stratifié ont atteint leur durée de vie utile et l'aménagement n'est pas fonctionnel. Prévoir une réfection de la cuisine.

Cuisine à rénover

Portes intérieures

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes à caissons

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

Information

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

Autre

Constatations

Défaut à corriger

La salle d'eau est insalubre. Prévoir une réfection à court terme.

Salle d'eau insalubre à rénover

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Isolant en vrac : Cellulose sur laine ancienne

Constatations

Défaut à corriger

L'isolant de cellulose a été giclée sur de la laine en vrac, ancienne. La résistance thermique du plafond nous est apparue faible par rapport aux standards et aux coûts actuels de l'énergie (6 po d'épaisseur). 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. Assurez-vous de faire vérifier la structure du toit par un ingénieur avant d'isoler davantage l'entretoit.

Laine en vrac sous la cellulose

Défaut à corriger

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

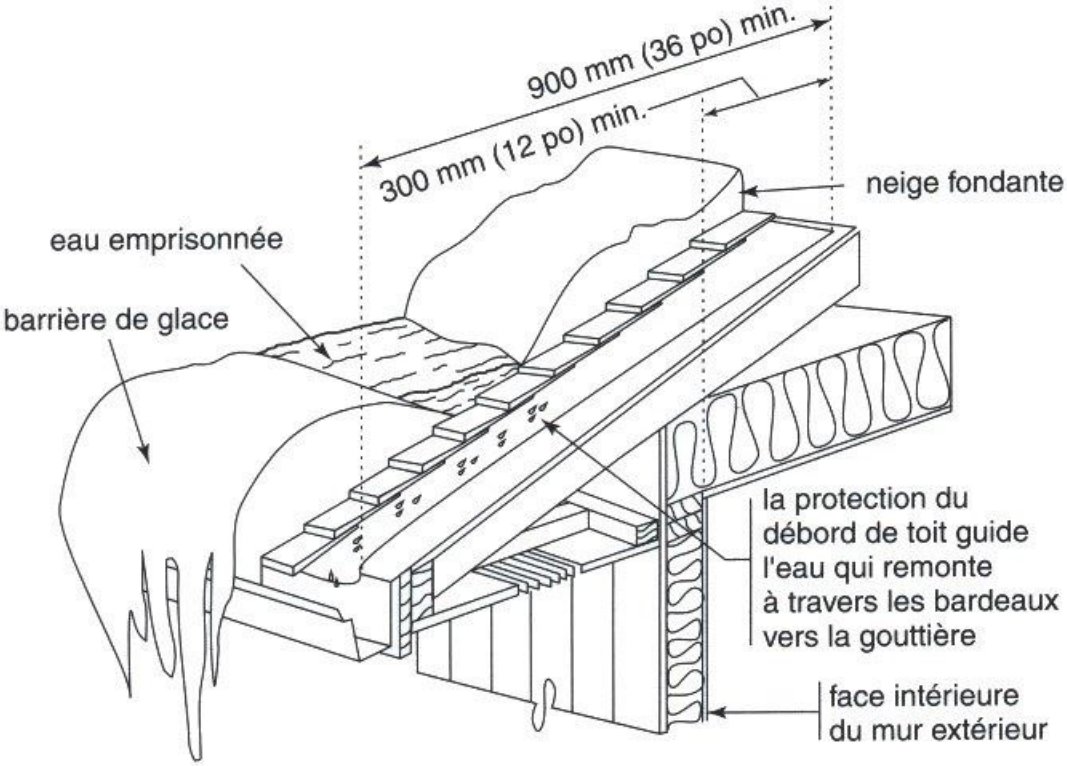
Trappe d'accès à l'entretoit à isoler

Ventilation de la toiture

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

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.



Formation de glace causant la rétention d'eau : risque d'infiltration d'eau

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

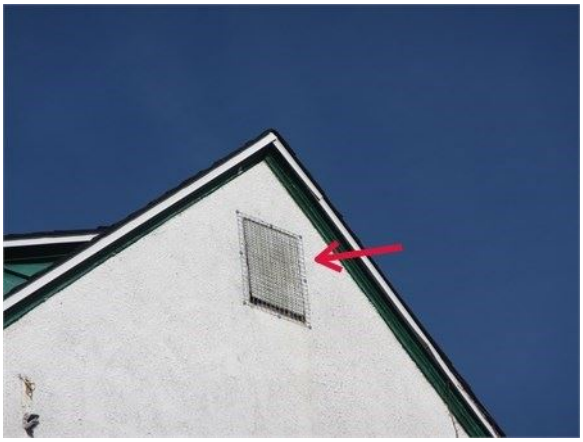
Information

Nous avons remarqué la présence d'aérateurs de toit plats. Les aérateurs plats sont généralement obstrués par la neige en hiver, réduisant considérablement la ventilation du vide sous le toit. Lors de la réfection, nous recommandons la pose d'un aérateur surélevé pour améliorer la ventilation de l'entretoit, ce qui est un facteur important de la durée de vie d'une toiture. Suivre les recommandations du fabricant quant au choix du ventilateur et l'installation.

Les trois aérateurs plats sur la pente arrière du toit

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas d'entrée d'air vers l'entretoit par les soffites des débords de toit ni même par les pignons qui ont été condamnés. Dégagez les soffites des débords de toit en enlevant des lattes de bois pour les remplacer par de la moustiquaire. Dégager l'isolant en vis-à-vis dans l'entretoit pour permettre à l'air de pénétrer dans l'entretoit.



Grille de pignon bloquée dans l'entretoit

Soffites en bois non ventilés

Dégager les soffites à partir de l'entretoit en retenant l'isolant par des cartons conçus spécialement à cet effet

Isolation des fondations

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence d'isolant

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Nous vous suggérons, APRÈS VOUS ÊTRE ASSURE DE LA CAPACITE PORTANTE DES MURS DE FONDATION ET DE LEUR BON ETAT, en combinaison avec la pose d'un drain français, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant de laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé de type 4, ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé au béton (isolation de R-17). Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattis métallique cloué à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) sous le revêtement intermédiaire des murs et sur le complexe d'isolant pour assurer l'étanchéité des murs en cet endroit. Sous le niveau du sol, remblayez avec un remblai granulaire rapporté

autour de l'isolant pour éviter toute dégradation imputable au soulèvement dû au gel.

Notez qu'il est toujours préférable d'isoler les murs de béton ancien par l'extérieur pour éviter leur dégradation causée par une isolation intérieure qui aurait pour effet de laisser les murs de fondation exposés aux conditions rigoureuses de notre climat.

Finalement, une solution moins coûteuse mais aussi moins efficace consiste à isoler, mais légèrement, de l'intérieur, de manière à ce que la chaleur du bâtiment puisse se transmettre aux murs de fondation.

Exemple de mur de fondation sans isolation dans l'escalier

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 caractérisation des taches sur les structures du plancher du rez-de-chaussée et de la toiture.

2. Prévoir le coût de divers travaux : Réfection de la salle de bains et de la cuisine. Correction des murs extérieurs recouverts de stuc. Pose de solins adéquats au-dessus des ouvertures. Pose de gouttières, descentes pluviales et exutoires. Remplacement des portes et des fenêtres. Pose d'un drain français, imperméabilisation et isolation des murs de fondation. Correction/rénovation du perron avant et de la terrasse arrière. Remplacement des conduites en acier galvanisé et remplacement de la valve principale d'entrée d'eau. Ventiler l'entretoit. Prévoir une mise à niveau du foyer et de sa cheminée, etc.

Sur le plan de la sécurité : Procéder à une mise à niveau du foyer et de sa cheminée s'il est utilisé. Faire corriger les anomalies électriques. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtriser la présence possible de moisissures dans l'entretoit et dans le sous-sol, 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 : Ventiler les murs extérieurs recouverts de stuc et poser des solins adéquats au-dessus des fenêtres et des portes. Poser 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. Procéder à l'entretien de la couverture. Remplacer les appareils de plomberie de la salle de bains, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

145, Ave. Coolbreeze

Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

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

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

Ordre des architectes du Québec
A 3514
LOUISE COUTU
ARCHITECTE

Louise Coutu

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

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