RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
163, Ave. de Dieppe
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2071-2023-07-12

CLIENT

Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés, Inc.
65, 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 : 12 juillet 2023
Imprimé le : 6 août 2023

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....15
TOITURE....28
PLOMBERIE....31
ÉLECTRICITÉ....38
CHAUFFAGE....43
CHAUFFAGE D'APPOINT....48
INTÉRIEUR....49
ISOLATION ET VENTILATION....58
DÉPENDANCES....64
CONCLUSION....65
CERTIFICAT....66

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés, Inc.
DATE ET HEURE :	12 juillet 2023, 10:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, 22°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	163, Ave. de Dieppe, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison individuelle de deux étages dont l'étage supérieur se trouve dans les combles. Les murs extérieurs sont recouverts de bardages d'aluminium. La toiture est à double pente et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol non fini 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. 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

Expertise recommandée

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

Comme la plupart des fissures importantes se trouvent sur le mur latéral gauche le plus avant, nous vous recommandons de faire voir le mur par un ingénieur en structure pour déterminer s'il ne serait pas nécessaire de renforcer le mur/les fissures.

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

Finalement, nous recommandons de réparer les fissures apparentes par l'extérieur pour éviter que l'eau n'y

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

Fissure sur le coin inférieur avant de la fenêtre latérale droite

Fissure verticale sur le mur latéral droit

Fissure sur le mur latéral gauche

Fissure réparée et ouverte au coin inférieur arrière d'une fenêtre sur le mur latéral gauche

Fissure réparée sur le mur latéral gauche sous une fenêtre

Les fissures aux coins inférieurs d'une fenêtre sur le mur latéral gauche

Fissure au coin inférieur arrière de la deuxième fenêtre du mur latéral gauche qui fuit

Fissure sur le coin inférieur avant de la fenêtre la plus avant du mur latéral gauche qui fuit

Deux fissures se rencontrent au bas du mur latéral gauche

Défaut à corriger

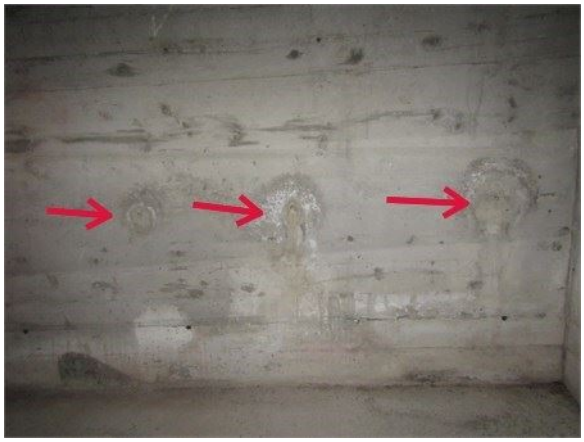
Notre inspection du sous-sol a révélé qu'il y avait infiltrations d'eau par les tirants de coffrage des murs de fondation. Pour résoudre le problème, il faut excaver de l'extérieur, nettoyer les zones des tirants, obturer

les trous et dépressions à l'aide de mortier de ciment ou d'un autre matériau de protection contre l'humidité.

Notez que cette situation peut être une indication de l'importance d'imperméabiliser à nouveau les murs de fondation avec la pose d'un drain français.

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").

Traces d'infiltrations d'eau sous les tirants de coffrage



Autres tirants de coffrage avec humidité au pourtour et traces d'écoulement

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

La dalle de béton du sous-sol est défaite devant la porte extérieure. Lors des travaux de béton extérieurs, réparez la dalle à l'intérieur au même moment.

Dalle endommagée à refaire devant la porte extérieure du sous-sol

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 sur les différents étages, la structure du plancher de l'étage 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

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de chapie venant d'une sécheuse dans la structure du plancher du sous-sol. Nettoyez la structure pour assurer la salubrité.

Charpie à nettoyer dans la structure du plancher du rez-de-chaussée

Défaut à corriger

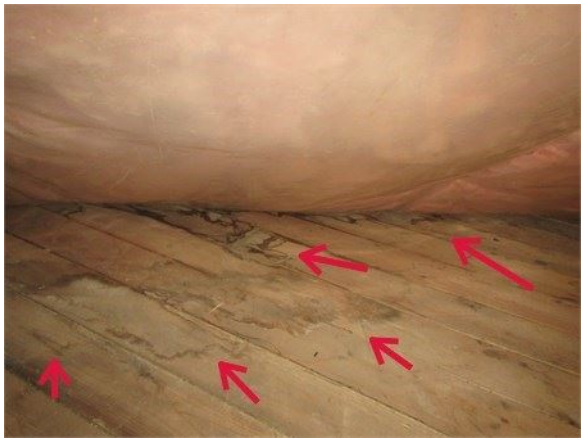
Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur la lisse basse du mur latéral droit. Suivez les recommandations dans la section "Extérieur" du présent rapport qui concernent la pose de solins et la ventilation du revêtement mural. Surveillez la situation par prudence.

Traces d'eau sur une partie de la lisse basse du mur latéral droit

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur le plancher de l'entretoit gauche le long de la structure du toit. Il est possible que ces traces soient antérieures aux travaux de la couverture. Surveillez la situation et suivez les recommandations concernant l'isolation et la ventilation de l'entretoit.

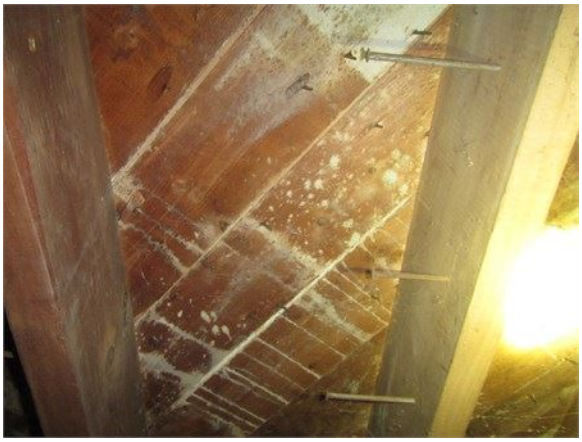
Traces d'eau sur le platelage de l'entretoit gauche



Traces d'eau sur le platelage de l'entretoit gauche

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 moisissures. Faites faire le travail par des spécialistes en décontamination pour protéger votre santé et celle de vos proches.



Taches qui pourraient comporter des moisissures à nettoyer 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 Poutres en bois et poteaux en acier

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

L'inspection du sous-sol nous a révélé que certains poteaux d'acier n'étaient pas fixés adéquatement à la poutre qu'ils supportent. Il est recommandé de fixer les poteaux à la poutre afin d'éviter le détachement de ceux-ci lors de tremblements de terre ou de vibrations importantes pouvant causer un déplacement et l'affaiblissement de la structure tout entière. Il s'agit de fixer les plaques d'appui aux poutres à l'aide de clous, de vis ou de tire-fonds.

Poteaux d'acier et poutres en bois

Fixer les plaques des poteaux à la poutre

Défaut à corriger

Lors de l'inspection extérieure du mur latéral gauche du bâtiment, nous avons remarqué que des poteaux de bois soutenaient la structure du toit. Ces poteaux sont excentrés par rapport aux piliers de béton et ne sont pas fixés. Corriger la situation pour assurer la solidité des poteaux qui supportent une partie de la structure du toit.

Exemple de poteau qui soutient le toit à l'arrière gauche

Poteau excentré sans fixation au pilier de béton à l'arrière gauche

Poteau très excentré sans fixation à sa base de béton

Autre poteau déplacé sur le muret lui-même fissuré et déplacé

Structures de toit

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Charpente de bois d'oeuvre probablement (partiellement visible)

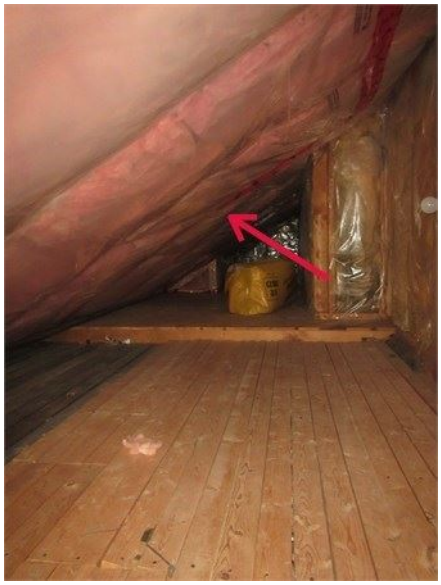
Énoncés généraux

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 du toit a été limitée par l'absence d'accès à la section supérieure de l'entretoit et par la présence d'isolant dans la structure des entretoits latéraux. Lors de l'inspection extérieure du toit, nous n'avons pas noté d'affaissement particulier.



Structure du toit dans l'isolant

EXTÉRIEUR

Énoncés généraux

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

Revêtements extérieurs

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le dessous des bardages d'aluminium était fermé à l'aide d'une moulure. Cette moulure empêche la ventilation de la lame d'air derrière les bardages. Tentez de percer de nombreux petits orifices cette bande pour améliorer la ventilation derrière les bardages. Prévoir une réfection du revêtement mural à moyen terme au plus tard.

Percer le dessous des bardages pour ventiler la lame d'air située derrière

Percer la moulure sous les bardages

Défaut à corriger

Le support de conducteurs sur le mur avant est posé alors que le revêtement d'aluminium a été coupé à de nombreuses reprises. Déplacer le support de conducteurs sur le mât électrique et refermer le mur en cet endroit pour assurer l'étanchéité. Des infiltrations d'eau peuvent déjà avoir causé des dommages au mur derrière le revêtement d'aluminium. Lors du remplacement du revêtement mural, portez une attention

particulière à l'état du mur derrière le revêtement. Remplacer tout matériau endommagé par l'eau.

Déplacer le support de conducteurs et remplacer le revêtement mural pour assurer l'étanchéité

Solins et scellements

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

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 et le perron latéral droit. 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 du mur et doit se prolonger d'au moins 75 mm vers le bas, en recouvrant la solive de rive du perron sous les lattes de bois.

Faire corriger la situation pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

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).

Exemple de scellant à refaire le long d'une fenêtre du sous-sol

Défaut à corriger

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

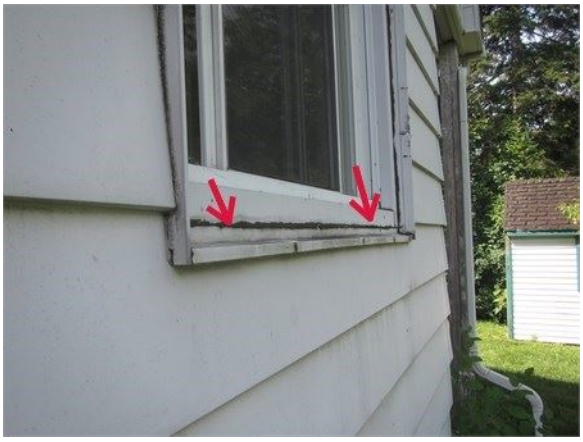
Exemple d'absence de solins au-dessus des fenêtres, ici l'arrière

Exemple d'absence de solins au-dessus des fenêtres, ici l'avant

Pose d'un solin au-dessus d'une ouverture avec ventilation du bardage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins sous les ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages d'aluminium. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Le solin doit remonter sous les fenêtres, former une pente d'au moins 6% vers l'extérieur au-dessous 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 au revêtement mural sous les fenêtres. Installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau.



Absence de solin sous une fenêtre : la moulure en "J" ne permet pas de réaliser l'étanchéité

Absence de solin sous une autre fenêtre dont une partie sans moulure en "J"

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes en acier et en bois

Constatations

Défaut à corriger

La porte d'entrée du sous-sol est en bois et n'est pas du tout étanche. Des pertes de chaleur appréciables surviennent assurément en hiver. Prévoir le remplacement de cette porte à court terme.

Porte du sous-sol vue de l'extérieur : Dégagez le seuil de la porte du palier extérieur pour assurer l'étanchéité

Porte du sous-sol vue de l'intérieur : Assurez un bon seuil de porte pour éviter les infiltrations d'eau

Fenêtres et verrières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres en aluminium et en bois

Énoncés généraux

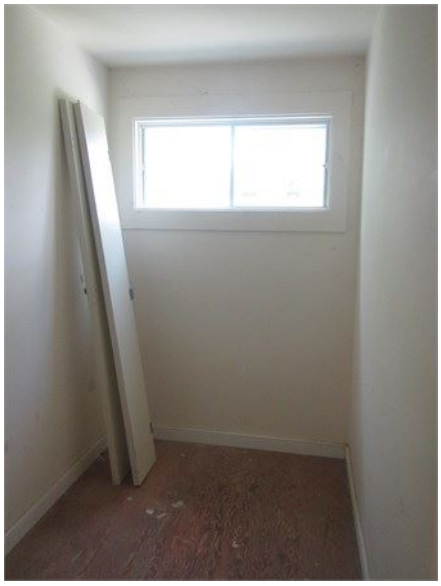
Afin d'éviter la formation de condensation sur le vitrage (côté intérieur) des fenêtres, il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores et/ou rideaux ouverts le jour pour permettre à l'air chaud venant des unités de chauffage de circuler sur toute la surface des vitrages.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

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que la fenêtre ouvrante dans la pièce centre gauche de l'étage était de dimensions restreintes. Le Code de construction du Québec à l'Article 9.7.1.2. stipule que les fenêtres qui desservent des chambres doivent "a) offrir une ouverture dégagée d'une surface d'au moins 0,35 mètre carré, sans qu'aucune dimension ne soit inférieure à 380 mm ; et b) maintenir cette ouverture sans l'aide de moyen de support supplémentaire durant une urgence. Si cette fenêtre est trop petite, elle ne pourra pas servir de chambre.

Vérifiez le dimensionnement de la fenêtre pour déterminer de l'usage de la pièce.



Petite pièce à l'étage avec fenêtre à vérifier

Défaut à corriger

Les fenêtres de la maison ont dépassé leur durée de vie utile. De la condensation et des infiltrations d'eau dans les murs sous les fenêtres peuvent avoir cours. Prévoir le remplacement des fenêtres à court terme.

Vieille fenêtre en bois à remplacer à l'avant

Vieilles fenêtres en bois et en aluminium à remplacer

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.

Limitez l'ouverture des fenêtres de l'étage pour éviter les chutes accidentelles

Terrasses, balcons et perrons

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bois et béton

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

Les escaliers de béton du côté arrière gauche ainsi qu'un des murets de béton sont fissurés et affaissés. Prévoir le coût de reconstruction de ces installations. Prévoir l'installation d'un puisard extérieur au bas de l'escalier du sous-sol.

Muret déplacé, fissuré, réparé et fissuré à nouveau

Les deux escaliers et l'affaissement visible au bas de l'escalier du rez-de-chaussée

Fissuration entre le muret central et l'escalier du sous-sol qui s'affaisse

Défaut à corriger

Nous avons inspecté le perron latéral droit. Nous avons remarqué que des lattes du platelage étaient pourries alors que des travaux de peinture sont nécessaires. Prévoir des travaux à cet effet.

Latte pourrie à remplacer en guise d'exemple

Travaux de peinture nécessaires

Défaut à corriger

Le perron latéral droit doit être ancrée à la maison à l'aide de deux tire-fonds (un au-dessus de l'autre) par travée entre les solives. Des fixations sont manquantes. Pour ce faire, chambrez les avant-tous sur une profondeur de 1 po. pour y noyer les têtes de tire-fonds, fixez les tire-fonds et leurs rondelles puis, à l'aide de scellant à la silicone, bouchez les trous où sont enfoncés les tire-fonds ainsi que l'espace séparant le mur du bas et des côtés du corbeau pour les protéger des infiltrations d'eau.

Ajouter des fixations à la structure du perron latéral

Danger potentiel

Nous avons remarqué que les barrotins des garde-corps du perron latéral sont trop espacés. Les barrotins doivent être posés de manière à ne pas laisser passer un objet sphérique de 4 pouces ou plus. Modifiez l'installation en ajoutant des barrotins de manière à sécuriser l'espace.

Exemple de barrotins trop espacés sur le perron latéral droit

Défaut à corriger

Les escaliers extérieurs en béton du côté gauche ne possèdent pas de mains courantes. Une main courante en continu du haut au bas de tout escalier de trois contremarches ou plus doit être parallèle aux volées de l'escalier pour que les usager puissent la saisir pour monter ou descendre en sécurité. Cette absence de main courante expose les usagers à des chutes éventuelles. Installer des mains courantes dans les escaliers pour assurer la sécurité.

Installer des mains courantes dans les escaliers

Avant-toits, fascias et sous-faces

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Soffites d'aluminium non ventilés

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

Une partie du fascia d'aluminium est arraché sur le pignon avant. Remplacer la section arrachée pour éviter les infiltrations d'eau dommageables.

Section de fascia à remplacer

Aménagements extérieurs

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

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des arbres et des arbustes étaient trop près du bâtiment. Il est essentiel de procéder à l'élagage de manière à dégager les façades pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air, y compris la toiture. L'humidité retenue par la présence des arbres et des arbustes peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes des façades et du toit en contact avec les arbres et les arbustes.

Arbre à élaguer à l'arrière droit

Arbre à élaguer à l'avant droit

Défaut à corriger

La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est inégale et fissurée. Le sol s'est affaissé légèrement sous le poids des voitures. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gels et de dégels. Dans un premier temps, réparez les fissures pour en prolonguer la durée de vie.

Entrée d'auto à réparer dans un premier temps

Défaut à corriger

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

Pente négative à corriger sur le mur latéral droit

Pente négative sur le mur latéral gauche

TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : Nous avons inspecté la toiture à partir du sol et à l'aide de jumelles seulement.

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

Revêtements de toit incliné

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de mousse sur la couverture. Elaguez les arbres et brossez doucement les bardeaux pour enlever la mousse et éviter l'enracinement.

Mousse sur les bardeaux, pente droite

Gouttières

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

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 remarqué que les gouttières étaient déformées et qu'il y avait débordements. Nettoyez les gouttières. Surveillez l'apparition possible de glaçons sur les débords de toit au début de l'hiver. Les glaçons peuvent déformer les gouttières. Suivez les recommandations sur l'isolation et la ventilation de la toiture dans la section "Isolation et ventilation" du présent rapport.

Gouttière déformée à l'arrière gauche

Gouttière déformée et pente négative du côté droit

Taches de débordement de gouttière, pente droite

Solins et parapets

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Solins en acier émaillé

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le contre-solin métallique autour de la cheminée semblait seulement calfeutré en place, en partie supérieure. Les dommages au plafond de l'étage autour de la cheminée nous confortent dans cette hypothèse. Le contre-solin doit être replié dans les joints de mortier de la brique sur une profondeur d'au moins 25 mm. Il peut ensuite être scellé en place. Corrigez la situation pour limiter les possibilités d'infiltration d'eau.

Contre-solin métallique probablement simplement calfeutré en place

PLOMBERIE

Limitations

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

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

Valve principale d'entrée d'eau

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

La valve principale d'entrée deau près du mur avant, fermée

Appareils et robinets

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Appareils d'origine

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

Nous avons remarqué que l'émail de la baignoire était usé. Lorsque l'émail est usé, la baignoire peut se mettre à rouiller et à fuir. Prévoyez le remplacement de la baignoire à plus ou moins court terme.

Baignoire usée dans la salle de bains

Conduits de distribution

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

Constatations

Défaut à corriger

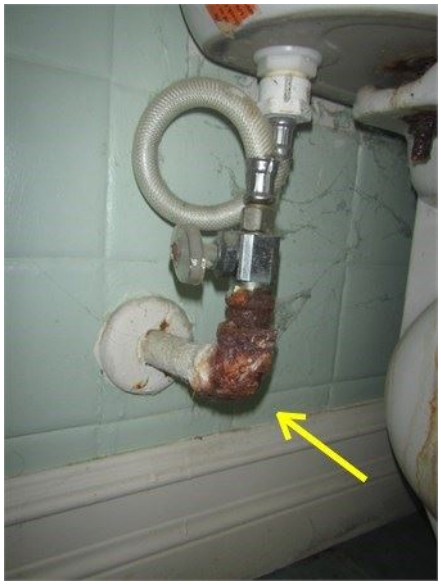
Nous n'avons pas observé d'anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie. Les anti-béliers sont obligatoires pour éviter les cognements des conduites qui pourraient causer des fuites le long des conduites de distribution d'eau (Article 2.6.1.9. du Code de plomberie du Québec).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

Absence d'anti-bélier sur une conduite d'eau sous un appareil de plomberie

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la plupart 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.



Conduite d'acier rouillée sur le point de fuir sur la toilette

Conduite d'acier à l'entrée du bâtiment

Conduits d'évacuation et de ventilation

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Expertise recommandée

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

Arbre mature devant la propriété

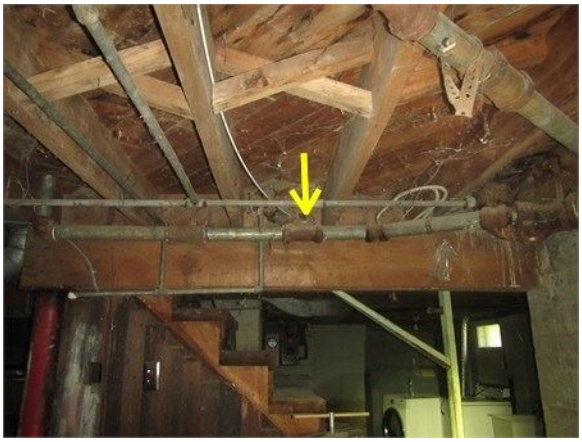
Réparation urgente

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de bouchon sur un regard de nettoyage au bas d'une colonne de chute de plomberie au sous-sol. Installez rapidement un bouchon étanche pour éviter les refoulements d'égout et les problèmes de salubrité.

Bouchon à installer sur un regard de nettoyage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une conduite d'évacuation possédait une pente négative au plafond du sous-sol. Corrigez la pente de la conduite pour éviter les blocages et les fuites.



Pente négative d'une conduite derrière l'escalier d'accès intérieur

Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons constaté qu'un conduit d'évacuation était branché au bas de la colonne de chute de plomberie, en lieu et place du regard de nettoyage. La conduite d'évacuation doit être branchée à la colonne de chute à une distance d'au moins 600mm au-dessus du regard de nettoyage. Faites modifier l'installation.

Regard remplacé par une conduite d'évacuation

Avertissement

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

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

Drains de plancher

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

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

Avertissement

Le drain de plancher est d'origine. Si les conduites sous la dalle de béton sont à remplacées suite à l'examen à la caméra, prévoir le remplacement du drain de plancher au même moment.

Vieux drain de plancher au sous-sol

Dispositifs antirefoulement

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucun clapet antiretour

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de clapets antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout (drain de plancher et cuve de lavage). Installez des clapets sur les branchements secondaires.

Système de production d'eau chaude

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Le chauffe-eau de marque Giant a été fabriqué en 2011. Il a largement dépassé sa durée de vie utile. Il est possible qu'il soit en location. Vérifier la situation et remplacer le chauffe-eau.

ÉLECTRICITÉ

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : Lors de notre visite, il n'y avait pas d'électricité, ce qui a considérablement limité notre travail de vérification.

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 avant

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la mise à la terre du système électrique était connectée à l'ancienne conduite d'arrivée d'eau abandonnée. Nous vous suggérons de faire vérifier l'installation pour la déplacer sur la conduite actuelle d'entrée d'eau.

Déplacer la mise à la terre de l'ancienne conduite (flèche gauche) sur la conduite actuelle active

Défaut à corriger

Nous avons noté une déficience de la fixation du mât électrique de la maison. 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.

Fixez le mât électrique au mur avant de la propriété

Interrupteur principal

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A 100 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

Inspection limitée

Nous n'avons pas enlevé le couvercle sur le panneau de distribution électrique car nous n'en avons pas l'autorité. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister derrière le couvercle du panneau de distribution électrique.

Le panneau de distribution électrique dans le sous-sol

Câbles des circuits de dérivation

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage inconnu

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Danger potentiel

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

Cable abandonné à enlever au sous-sol

Interrupteurs et prises de courant

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de prise de courant dans la salle de bains. Les normes d'aujourd'hui indiquent qu'une prise de courant doit se trouver à moins de 1 mètre du lavabo. Faites installer une prise de courant avec DDFT intégré pour vous protéger contre les électrocutions.

Absence de prise dans la salle de bains

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 1 actuellement).

Une seule prise sur l'ensemble des comptoirs

Avertissement

Nous avons noté un nombre limité de prises de courant dans certaines pièces. Cette situation peut présenter des risques d'incendie ou d'accident. Revoir la répartition des branchements si cela est possible. Au besoin, faire vérifier l'installation électrique par un électricien qualifié et faites ajouter de nouvelles prises.

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 Bouilloire au mazout

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

L'appareil est de marque Brook Elite Air. Le numéro de modèle est le MBPI-A. Faire voir l'appareil par un spécialiste en chauffage au mazout pour un entretien périodique de manière à assurer un rendement optimal.

La fournaise au mazout au sous-sol

Contrôle de température

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Thermostat régulier

Constatations

Information

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

Thermostat au rez-de-chaussée

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. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les joints entre les sections de conduits d'air n'étaient pas scellés. Scellez les joints à l'aide de ruban aluminisé pour une meilleure performance.

Sceller les joints entre les sections de conduits et sur la fournaise

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le conduit de fumée possédait une pente négative à l'arrivée dans la cheminée. De plus, il n'y a pas de plaque métallique entre la cheminée et le conduit de fumée. Faire corriger les déficiences par un spécialiste en chauffage au mazout.

Pente négative et absence de plaque métallique autour du conduit de fumée

Cheminée

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ 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

Information

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

Réservoir d'entreposage du combustible

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Réservoir intérieur en acier de 910 litres

Constatations

Expertise recommandée

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

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

Procédez à cette recherche d'information. Notez que le coût d'une décontamination peut s'avérer très onéreux.

Extrémité d'une ancienne conduite de mazout abandonnée sous la dalle de béton

L'autre extrémité de la conduite de mazout abandonnée près de la fournaise

Information

Le réservoir de mazout actuel a été fabriqué en 2005. Il était en bon état.

Le réservoir de mazout dans le sous-sol

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Foyer au bois

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Expertise recommandée

Le foyer nous semble abandonné. Il est sans porte étanche et la cheminée est sans chapeau d'étanchéité. Faire vérifier l'appareil et sa cheminée avant de l'utiliser. Prévoir une mise à niveau par prudence.

Le foyer dans le séjour

La cheminée du foyer est sans chapeau

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Revêtements de plancher

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Lattes de bois et tuiles

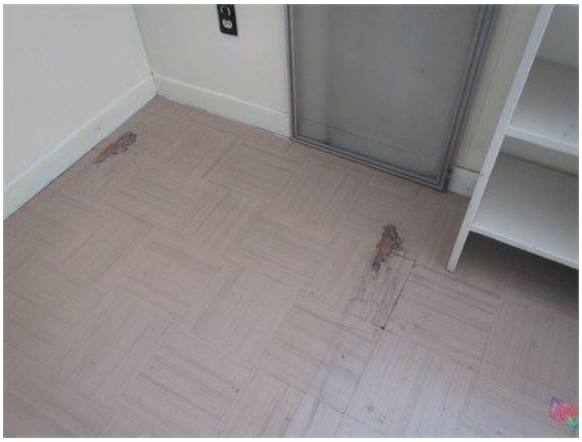
Limitations

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 l'étage, 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.



Tuiles endommagées à l'étage

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de revêtement de plancher sur le palier de l'étage, simplement le contreplaqué. Prévoir la pose d'un revêtement de finition.

Le palier supérieur sans revêtement de plancher

Avertissement

Nous avons remarqué que le vernis sur le parquet de bois du rez-de-chaussée était usé. Poncez les surfaces avant de revernir pour préserver le bois des parquets.

Exemple de vernis usé

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Possiblement du plâtre sur lattes ou du gyplap

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

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué que des panneaux préfabriqués avaient été posés sur les murs autour de la baignoire. Ces panneaux sont collés et les joints entre eux ne sont pas toujours étanches. Les infiltrations d'eau causent des dommages à la structure sous-jacente et favorise la formation de moisissures dommageables pour la santé. Prévoir remplacer les panneaux par des carreaux de céramique ou une autre surface étanche.

Panneaux préfabriqués autour de la baignoire

Certains panneaux sont mal collés

Avertissement

Nous avons constaté qu'un test d'amiante avait été réalisé sur les finis intérieurs de la maison. Suivez les recommandations de l'expert à cet effet.

Exemple de test d'amiante réalisé sur un mur

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de petites fissures sur des coins d'ouvertures. Il s'agit probablement de fissures de contraintes sans conséquence. Réparez et renforcez les fissures avant de tirer les joints et de repeindre pour un fini impeccable.

Fissure au coin de l'ouverture entre le séjour et la salle à manger

Fissure sur un joint entre deux pièces du fini du mur sous la fenêtre de la salle à manger, sans conséquence

Surveillance recommandée

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que les lattes de bois posées autour de l'escalier étaient tachées en partie inférieure. Il est possible qu'une inondation ou un refoulement d'égout soit en cause. Installer des clapets antiretour sur les appareils de plomberie dont le drain de plancher et surveiller la situation.

Traces d'eau au bas des lattes de bois autour de l'escalier du sous-sol

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la peinture s'écaillait sur le plafond de la chambre de l'étage autour de la cheminée. Suivez les recommandations faites dans la section "Toiture" du présent rapport pour assurer l'étanchéité du toit autour de la cheminée.

Peinture qui s'écaille sur le plafond autour de la cheminée

Escalier et garde-corps

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

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

Le garde-corps au haut de l'escalier est instable et constitue un risque de chute accidentelle. Solidifiez le garde-corps au haut de l'escalier pour plus de sécurité.

Garde-corps à solidifier au haut de l'escalier

Armoires et comptoirs

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires de bois peint et comptoir prémoulé

Constatations

Défaut à corriger

Les armoires de la cuisine sont d'origine. Prévoir une réfection pour améliorer l'ergonomie et la fonctionnalité de la cuisine.

La cuisine à rénover

Portes intérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes à âme vide

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection sauf pour une poignée de porte à réparer ou remplacer.

Défaut à corriger

La peinture au plafond de la salle de bains s'écaille. Installer un ventilateur, gratter la peinture qui s'écaille avant de préparer la surface et repeindre.

Peinture qui s'écaille sur le plafond au-dessus de la baignoire

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la peinture s'écaillait sur le plafond de la chambre droite du rez-de-chaussée. Il est probable qu'une mauvaise application de peinture soit en cause. Grattez la peinture, poncez, tirez les joints au besoin avant de repeindre pour un fini impeccable.

Peinture qui s'écaille au plafond de la chambre droite

Défaut à corriger

La peinture s'écaille en raison probable d'une infiltration d'eau au coin inférieur gauche de la fenêtre de la chambre gauche du rez-de-chaussée. Suivez les recommadations sur le remplacement des fenêtres et l'étanchéité des murs extérieurs dans la section "Extérieur" du présent rapport.

Peinture qui s'écaille à la façon d'une infiltration d'eau

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas pu vérifier l'isolation de l'entretoit supérieur en raison de l'absence de trappe d'accès. Suivez les recommandations sur la pose d'une trappe d'accès pour aller vérifier l'isolation et la ventilation de cet espace.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de trappe d'accès à l'entretoit supérieur. Une trappe d'accès à l'entretoit doit être muni d'un joint d'étanchéité (néoprène) sur son pourtour, être assez lourde pour que le contact avec ce joint soit efficace, être solide, permanente et muni de crochets, son isolation doit avoir la même résistance thermique que les plafonds. La trappe doit être facilement accessible et elle doit mesurer 24"X30".

Installer une trappe d'accès à l'entretoit supérieur

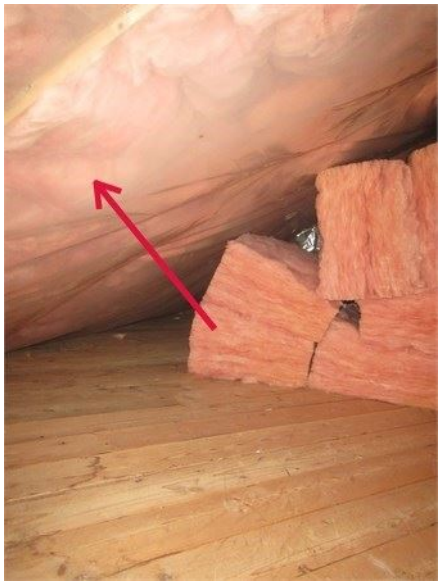
Défaut à corriger

Les trappes d'accès aux entretoits avant et arrière ne sont pas isolées. Isolez les trappes pour éviter les pertes de chaleur appréciables en hiver.

Exemple de trappe non isolée

Défaut à corriger

Lors de l'inspection des entretoits avant et arrière, nous avons remarqué que le dessous du platelage du toit, entre les fermes de toit, était isolé à l'aide de laine en nattes. Cette façon d'isoler l'entretoit élimine l'exigence de ventiler l'entretoit. Cependant, des pertes de chaleur appréciables peuvent survenir par la structure du toit et causer la fonte de la neige et la formation de glace sur les débords de toit. La présence de gouttières déformées sur les débords de toit est une indication de cette possibilité. Au besoin, lors de la réfection du toit, isoler par-dessus le platelage du toit, sous les bardeaux, pour éviter les pertes de chaleur.



Laine sous le platelage entre les fermes de toiture

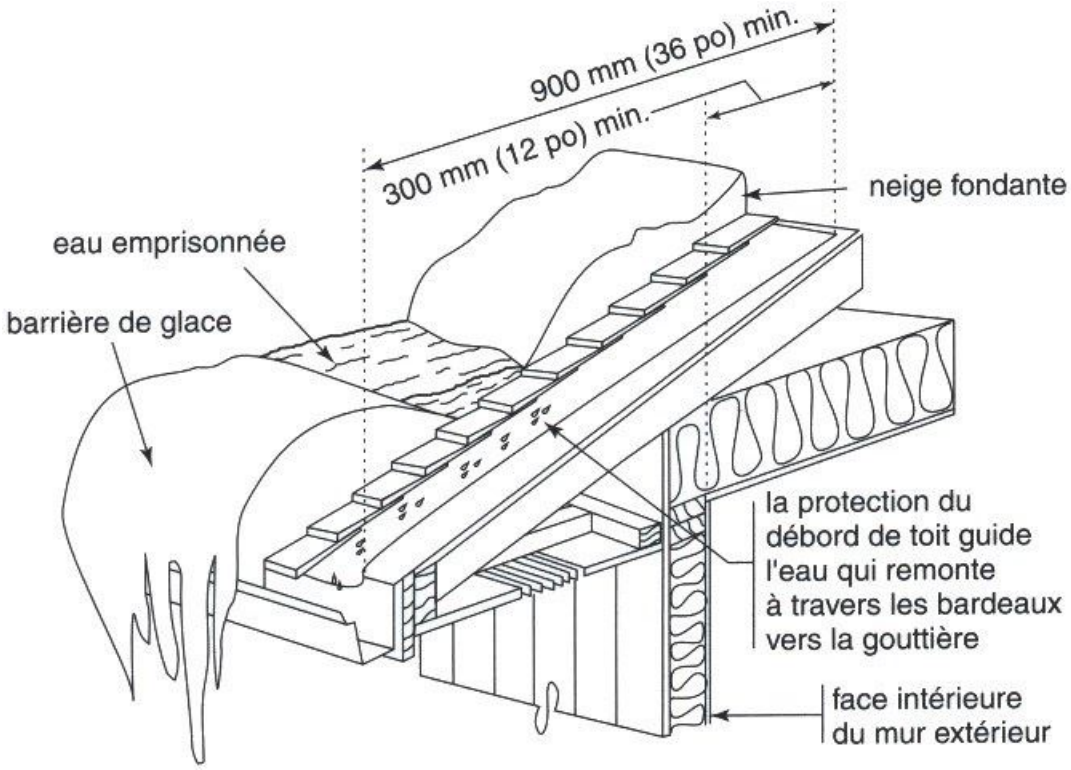
Ventilation de la toiture

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Aérateur 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.



L'eau emprisonnée derrière une barrière de glace cause souvent des infiltrations 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

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ventilation par les soffites des débords de toit. Par contre, il y a un aérateur de type "Maximum" sur le toit. S'il n'y a pas d'air qui pénètre dans l'entretoit par les soffites ou par des grilles de pignons, l'air de la maison est forcé vers l'entretoit en raison de la pression vers l'extérieur causée par le Maximum. Nous n'avons pas pu vérifier ce qu'il en était dans l'entretoit supérieur en raison de l'absence d'accès. D'autre part, comme l'isolant est collé au platelage du toit, dans les entretoits avant et arrière, il n'est pas possible de ventiler les parties inférieures de l'entretoit. Il faut ménager une trappe d'accès à l'entretoit supérieur pour vérifier la situation. Faire appel à un spécialiste en isolation et ventilation au besoin.

Soffites non ventilés sur un débord de toit en guise d'exemple

L'aérateur maximum sur le toit

Isolation des fondations

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

Constatations

Avertissement

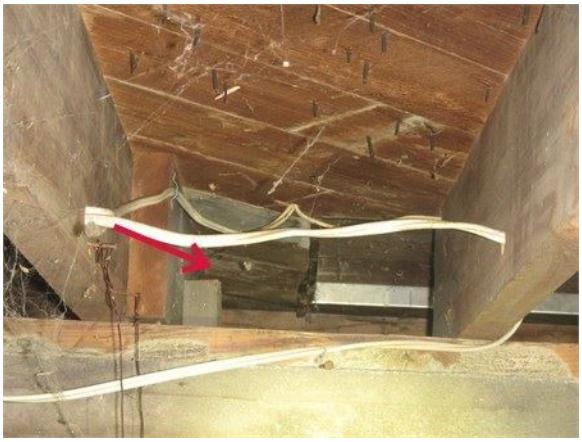
Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés. Cet état de fait rend le bâtiment très énergivore. Nous vous suggérons, APRÈS VOUS ÊTRE ASSURE DE LA CAPACITE PORTANTE DES MURS DE FONDATION ET DE LEUR BON ETAT, en combinaison avec la pose d'un drain français, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant de laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé de type 4, R-17 minimum ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé au béton. 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 extérieurs 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.

Défaut à corriger

Nous avons noté que la solive de rive n'était pas isolée partout. Cette situation peut représenter une perte de chaleur appréciable. Nous vous recommandons d'isoler la solive de rive à l'aide de laine recouverte d'un pare-vapeur bien scellé au pourtour si possible. S'il est impossible de sceller le pare-vapeur, il est préférable de ne pas en installer et de maîtriser l'humidité dans le sous-sol.



Exemple de solive de rive non isolée

Ventilateurs de plafond

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence d'installation

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

Il n'y a pas de ventilateur dans la salle de bains. Nous vous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bains.

Hotte de cuisinière

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte standard

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas pu tester la hotte en raison de l'absence d'électricité. Cependant, nous avons pu remarquer qu'elle était très âgée. Prévoyez son remplacement à court terme par prudence.

Vieille hotte de cuisinière

Sortie de sécheuse

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Conduit flexible en aluminium

Constatations

Défaut à corriger

Les ailettes d'ouverture du registre d'évacuation de la sécheuse ne se referment plus d'elles-mêmes. Nettoyez le registre et le conduit. Au besoin, remplacez le registre par un registre en acier muni d'un clapet à contre-poids pour une étanchéité adéquate lorsque la sécheuse n'est pas en fonction. Appuyez le registre sur le mur pour réaliser une bonne étanchéité en son pourtour.

Registre à remplacer sur le mur latéral gauche

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

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

Le cabanon n'a pas été inspecté

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 environnementale pour la conduite de mazout sous la dalle de béton du sous-sol.

2. Faire vérifier le mur de fondation latéral gauche le plus avant par un ingénieur en structure.

3. Prévoir le coût de divers travaux : Remplacement des fenêtres et d'au moins une porte extérieure (sous-sol). Imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Remplacement des conduites d'eau potable en acier galvanisé. Pose d'un ventilateur dans la salle de bains et remplacement probable de la hotte de la cuisinière. Réfection de la cuisine et de la salle de bains. Remplacement du chauffe-eau. Pose de clapets antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les anomalies électriques. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du foyer et du système de chauffage au mazout. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, etc.

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau des murs extérieurs. Posez des solins au-dessus et au-dessous des fenêtres. Posez des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Procédez à l'entretien de la couverture. Remplacez les conduites d'eau en acier galvanisé. Remplacez le chauffe-eau. Posez des clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

163, Ave. de Dieppe

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