RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
46, Ave. Broadview
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2040-2023-02-17

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 : 17 février 2023
Imprimé le : 17 mars 2023

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....16
TOITURE....25
PLOMBERIE....29
ÉLECTRICITÉ....35
CHAUFFAGE....40
CHAUFFAGE D'APPOINT....44
INTÉRIEUR....46
ISOLATION ET VENTILATION....57
DÉPENDANCES....62
CONCLUSION....63
CERTIFICAT....64

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	17 février 2023, 10:00 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Neige, -8°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	46, Ave. Broadview, Pointe-Claire (Québec)
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

Immeuble de deux étages dont le deuxième étage est construit dans les combles. Les revêtements extérieurs sont en parements de briques et en bardages d'aluminium. La toiture est à deux versants avec des pentes dans divers sens. Elle 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, sans chauffage, sans électricité et sans eau. 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

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

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

Fondations

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Fondations 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.

Constatations

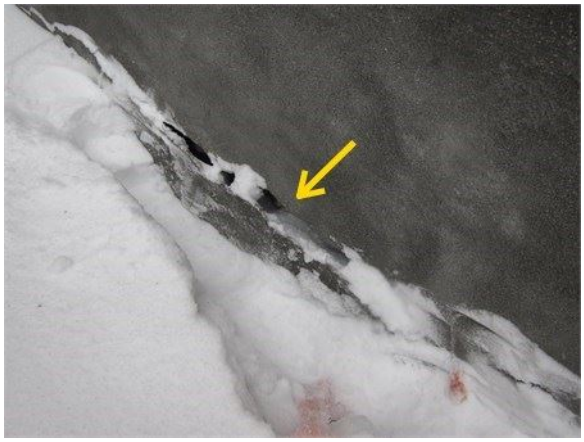
Défaut à corriger

Les murs de fondation sont endommagés en de nombreux endroits et de larges réparations ont déjà été faites. Un ingénieur en structure recommande le remplacement des murs de fondation dont la résistance mécanique est faible. Prévoir le coût de remplacement des murs de fondation.

Coin de fondations réparé et fissuré

Mur latéral gauche sur le perron en mauvais état

Partie du mur gauche dans l'escalier du perron avant réparée et fissurée



Mur de fondation endommagé près du sol

Mur latéral fissuré et réparé au-dessus d'une fenêtre

Mur partiellement réparé et endommagé près du sol

Coin arrière droit réparé et endommagé et fissuré

Les murs de fondation au sous-sol

Traces d'infiltration d'eau au travers du mur arrière centre

Mur avant gauche bombé

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 pourrait être une dalle de propreté (dalle mince).

Une expertise plus poussée est recommandée avant d'entreprendre des travaux de finition dans le sous-sol.

Bien entendu, lors de la reconstruction de la dalle actuelle, la nouvelle dalle devrait comprendre une couche de drainage granulaire d'au moins 5 po., de type DB pour dalle de béton, recouverte d'un isolant de panneaux de laine de roche ou de polystyrène extrudé (résistance thermique de R 10 minimum) et d'une membrane de polyéthylène d'au moins 0,300 mm d'épaisseur agissant comme écran hydrofuge. Sur le polyéthylène, la nouvelle dalle devra avoir au moins 3 po. d'épaisseur et posséder des pentes en direction des avaloirs de sol à installer.

Prévoyez le coût de ces travaux.

Dalle humide au bas de l'escalier du sous-sol

DAlle mouillée près du mur avant

DAlle très humide à l'arrière droit

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.

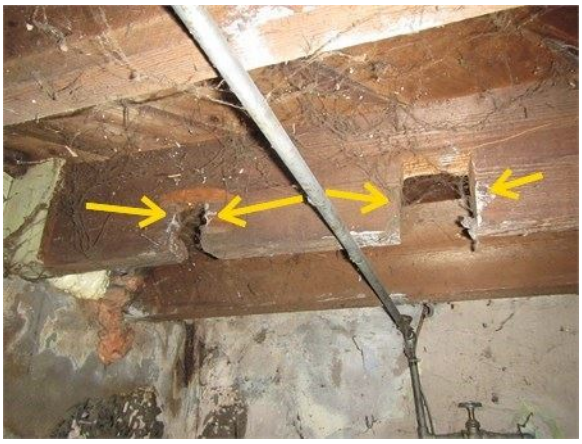
Constatations

Défaut à corriger

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

Une encoche ne doit pas se trouver dans le tiers médian de la porté de la solive, elle ne doit pas posséder une largeur plus grande que le tiers de la profondeur de la solive. Notez que le chant inférieur des solives en bois d'oeuvre ne doit pas être entaillé puisque les solives pourraient se fendre par suite d'un fléchissement sous la charge.

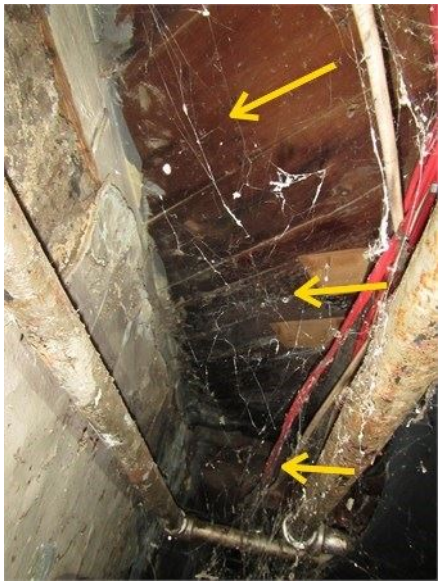
Après vérification, faites corriger l'affaiblissement là où nécessaire par un charpentier compétent.



Doubler la solive encochée dans le sous-sol

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur le platelage du plancher du rez-de-chaussée le long du mur avant. Assurer l'étanchéité du mur de fondation et le parement de briques. Assurer l'étanchéité de la fenêtre, etc. Surveillez ensuite la situation par prudence.



Traces d'infiltration d'eau sous le platelage du rez-de-chaussée le long du mur de fondation avant

Défaut à corriger

Une solive a commencé à verser sur la poutre gauche, vers l'arrière. Installez un travers pour stabiliser la solive et éviter son affaissement.

Solive qui verse sur le côté le long de la poutre gauche

Défaut à corriger

Le plancher de la salle à manger penche vers la droite. Tentez de corriger l'affaissement lors du remplacement des murs de fondation.

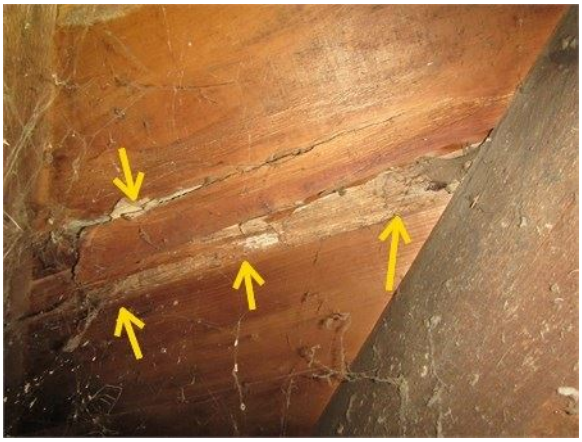
Défaut à corriger

En raison des dommages au mur de fondation avant, nous avons remarqué qu'une solive était apparente de l'extérieur, ce qui n'est pas souhaitable. Prévoir corriger la situation lors du remplacement des murs de fondation.

Solive apparente à l'extérieur et à gauche du perron avant

Expertise recommandée

Notre inspection du sous-sol nous a révélé que des solives étaient possiblement attaquées par des insectes (termites, fourmis charpentières, etc.). Ces insectes destructeurs peuvent détruire de manière importante la structure de la maison. Nous vous suggérons de procéder à une expertise par un exterminateur qui déterminera si le problème est actif. S'il s'avère que le problème est actif, il déterminera le type d'insecte en cause et procédera à l'éradication définitive du problème. Vous aurez ensuite à faire évaluer l'ampleur des dommages causés par la présence des insectes et à faire estimer le coût des réparations nécessaires par un ingénieur en structure. Nous vous suggérons vivement de procéder à cette expertise.



Traces d'insectes dans le platelage du plancher du rez-de-chaussée

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 sur des solives qui pourraient comporter des moisissures

Platelage du plancher sous la salle de bains qui pourrait comporter des moisissures

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

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Il n'y avait pas de fissures ou de gauchissement dans les finis intérieurs des murs porteurs.

Poutres et colonnes

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Poutres en bois et colonnes en béton

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la poutre gauche subissait des infiltrations d'eau dans son appui sur le mur arrière. Assurez l'étanchéité des murs de fondation et des parements de briques pour éviter les dommages causés par les infiltrations d'eau (pourriture du bois de structure).

Traces d'infiltration d'eau dans la partie arrière d'une poutre

Structures de toit

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

Constatations

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau sur la structure du toit un peu partout dans la structure apparente par la trappe arrière. Il est probable que ces traces soient liées à des infiltrations d'eau avant le remplacement de la couverture. Surveillez la situation par prudence lors de pluies abondantes et à la fonte des neiges.

Traces d'eau diverses sur la pente arrière du toit

Expertise recommandée

Nous avons noté la faiblesse générale du toit qui n'a pas été conçu afin de résister à des charges de neige importantes. Consulter un spécialiste afin de renforcer adéquatement la structure du toit. Entre temps, déneiger régulièrement la toiture afin d'éviter les charges excessives.

Autre

Constatations

Défaut à corriger

L'extension arrière gauche a été construite par des amateurs. L'extension s'affaisse de manière importante et subit des infiltrations d'eau. Nous recommandons de reconstruire cette extension lors du remplacement des murs de fondation.

L'extension arrière droite affaissée

La structure du toit de l'extension est faible et des traces d'infiltrations d'eau sont visibles au bas de la pente

Infiltrations d'eau importante sur le mur arrière de l'extension / La porte ne ferme plus

EXTÉRIEUR

Limitations

Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau et les problèmes d'humidité au sous-sol. À cause de la présence de neige au sol, l'inspectrice peut difficilement évaluer la topographie du terrain. Au printemps, vous devrez vous assurer que la topographie du terrain permet à l'eau de pluie et de fonte des neiges de s'éloigner par des pentes positives tout autour du bâtiment. Autrement, si le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison, cela risque de solliciter anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Dans ce cas, 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 consulter un conseiller en aménagement extérieur au besoin.

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 bardage d'aluminium posé sur les murs extérieurs n'était pas posé sur une lame d'air ventilée comme c'est d'usage aujourd'hui. Percez des petits trous sur le dessous des bardages et la fourrure de bois qui se trouve probablement derrière pour améliorer la ventilation. Prévoir le remplacement du revêtement mural dans quelques années.

Bardage non ventilé en partie inférieure

Bardage non ventilé sur le mur latéral gauche en guise d'exemple

Maçonnerie

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

Le linteau au-dessus de la fenêtre avant droite est fissuré. Commencez par réparer le linteau et prévoir son remplacement dans quelques années s'il recommence à fissurer.

Fissure du linteau au-dessus de la fenêtre avant droite

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les parements de briques nécessitaient des travaux de rejointoiement. Des fissures associées aux fissures et aux dommages dans les murs de fondation ont été observées. De plus, des joints de mortier sont en mauvais état et doivent être rejontoyés. Les joints de mortier doivent être refaits sur une profondeur de 2 1/2 la hauteur des joints de mortier entre les briques lorsque le mortier actuel est solide. Lorsque le mortier actuel est farineux ou sablonneux, il faut enlever les briques et les joints farineux, nettoyer la section enlevée et remonter la section de briques affectée. Stabilisez les fondations avant de réparer la maçonnerie. Demandez au maçon de procéder à des interventions discrètes (couleur de mortier, type de mortier compatible avec l'actuel et travail sans bavures).

Fissure en escalier à réparer et joints de mortier à rejointoyer à l'avant droit

Fissure en escalier au-dessus d'un linteau de béton

Rejointoiement à réaliser sur un parement de briques (latéral droit)

Fissure en escalier sous une fenêtre sur le mur arrière gauche en guise d'exemple

Solins et scellements

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellants divers

Énoncés généraux

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

Constatations

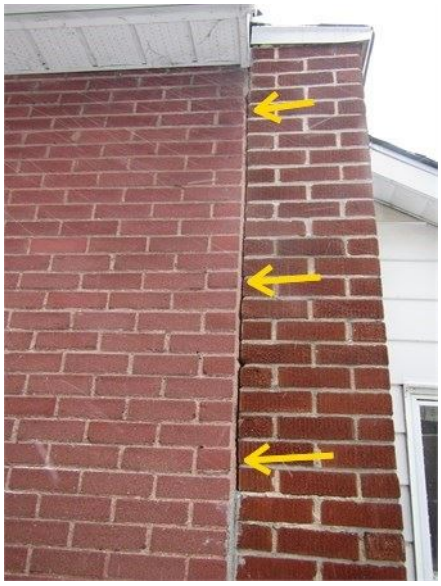
Défaut à corriger

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

Scellez le mur de fondation autour des conduits

Défaut à corriger

Nous avons noté que le joint entre le parement de maçonnerie latéral droit et la cheminée est fissuré par endroits. Il est normal qu'il y ait léger mouvement entre les divers parements. Le seul problème avec un joint de mortier, c'est que le mouvement le fait craquer et l'eau peut s'y infiltrer. Il faut tout simplement remplacer ce joint en surface par un joint souple à maçonnerie qui ne craquera pas mais suivra le mouvement.



Utilisez du scellant souple à maçonnerie entre la cheminée et le coin arrière droit de la maison

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes d'origine en bois

Énoncés généraux

Pour maintenir l'efficacité des coupe-froid, appliquez une fois l'an un lubrifiant à la silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse. Remplacez les coupe-froid lorsqu'ils

s'effritent, sont craquelés ou s'ils ont perdu de leur élasticité.

Constatations

Défaut à corriger

Les portes d'entrées avant et arrière sont d'origine. Prévoyez leur remplacement à court terme pour assurer l'étanchéité des murs sous les portes et pour améliorer le confort et le rendement énergétique du bâtiment.

Porte avant avec contre-porte à remplacer

Porte arrière avec contre-porte à remplacer

Fenêtres et verrières

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué plusieurs déficiences au niveau de la fenestration. Certaines fenêtres ont été mal posées dont certaines trop à l'extérieur. Certaines fenêtres sont âgées et doivent être remplacées pour assurer l'étanchéité sous les fenêtres et pour améliorer le rendement énergétique des fenêtres. Prévoir le coût de certains travaux au niveau des fenêtres.

Vieille fenêtre à remplacée et posée trop à l'extérieur sans étanchéité au-dessus et au-dessous

Fenêtre de la salle de bains plus récente mais posée trop à l'extérieur

Fenêtre d'origine dans la chambre arrière droit

Vieille fenêtre coulissante

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 trop bas : protéger l'ouverture

Puits de fenêtres (margelles)

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A Inconnue

Énoncés généraux

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

Constatations

Inspection limitée

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

Terrasses, balcons et perrons

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Béton et carreaux de céramique

Constatations

Défaut à corriger

L'escalier extérieur avant ne possède pas de main courante. 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. Il serait opportun d'en installer une d'un côté ou de l'escalier.

Installer une main courante dans l'escalier avant

Avant-toits, fascias et sous-faces

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

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 section de soffites est manquante à gauche de la cheminée sur le mur arrière. Refermez le débord de toit pour assurer l'étanchéité aux nids d'insectes, d'oiseaux ou de rongeurs.

Section de fascia et de soffites manquante à gauche de la cheminée

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.

Constatations

Inspection limitée

L'inspection de l'aménagement du terrain a été limitée par la présence de neige. Le printemps venu, assurez-vous les pentes du terrain éloignent l'eau du bâtiment par des pentes positives d'une unité de hauteur pour dix unités de longueur du bâtiment vers l'extérieur.

TOITURE

Limitations

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

Revêtements de toit incliné

○ 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

Malgré la présence de neige, nous avons pu constater que les bardeaux observés étaient récents.

Bardeaux récents là où apparents

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

Les gouttières actuelles possèdent des descentes pluviales qui déversent leurs eaux directement au bas des murs. Cet état de fait provoque de l'humidité au sous-sol et sollicite inopinément le drain agricole (et par le fait même active la pompe de relevage de la fosse de retenue de la maison). Veillez à installer des exutoires qui se prolongent jusqu'à six pieds de distance de la maison.

Prolongez les gouttières à l'aide d'exutoires

Défaut à corriger

Nous avons noté que la pente de la gouttière arrière centre est inversée. L'eau venant de la toiture doit pouvoir s'évacuer sans restriction. L'eau stagnante dans la gouttière peut causer des fuites et la croissance de végétaux à long terme. Tentez de redonner une pente adéquate à la gouttière ou ajoutez une descente pluviale au point le plus bas.

Pente inversée de la gouttière arrière centre

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que certaines gouttières rejettent leurs eaux sur des toitures en contre-bas. Faites ajouter des descentes pluviales qui se déversent directement dans des gouttières situées plus bas pour éviter de détériorer prématurément les bardeaux d'asphalte des pentes de toiture en contre-bas des gouttières en question.

Installez une section de descente pluviale jusqu'à la gouttière plus bas

Solins et parapets

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

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 solin d'étanchéité entre le mur latéral droit de la cuisine et le toit de l'extension arrière n'avait été posé qu'en surface et qu'il était ouvert aux infiltrations d'eau. Des taches d'infiltrations d'eau ont été observées dans la cuisine en vis-à-vis. Installez un contre-solin dans les règles de l'art pour assurer l'étanchéité.

Solin en surface seulement du mur latéral

Le solin mal posé au-dessus de l'extension arrière

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 rotative, conduite de 1/2 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

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.

Valve d'arrêt d'eau probablement d'origine

Appareils et robinets

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Avertissement

Nous avons remarqué que la forme de la baignoire n'était pas faite pour que des douches soient prises. L'eau qui pourrait se retrouver au bout de la baignoire pourrait couler vers le devant de la baignoire et sur le sol. Les fuites d'eau causent des dommages aux matériaux adjacents et les infiltrations d'eau dans la structure causent la pourriture du bois et la formation de moisissures dommageables pour la santé. Evitez de prendre des douches dans cette baignoire.

Conduits de distribution

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

Limitations

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Absence d'anti-béliers sous un appareil de plomberie

Conduits d'évacuation et de ventilation

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Expertise recommandée

Nous avons remarqué que le collecteur principal des égouts sur la dalle de béton du sous-sol pourrait ne pas être parfaitement étanche. Faites vérifier l'état du collecteur sous la dalle jusqu'au branchement municipal sous la rue par un égoutier muni d'une caméra montée sur câble. Vous serez en mesure de déterminer si des sections du collecteur doivent être remplacées.

Vieux regard et humidité autour du regard et de son bouchon à faire expertiser

Surveillance recommandée

Nous avons remarqué des traces d'eau séchées sur les conduites d'évacuation des eaux usées sous l'évier de la cuisine. Surveillez la situation et si une fuite survient, corrigez rapidement la situation pour éviter

les dommages aux composantes du bâtiment sous la fuite.

Drains de plancher

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Drain non observé

Énoncés généraux

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

Constatations

Avertissement

Nous n'avons pas localisé de drain de plancher au sous-sol. Cependant, comme un puisard est présent, si ce puisard se situe au point le plus bas, il pourrait servir à évacuer les eaux d'un dégât des eaux ou d'une inondation. Cependant, s'il n'est pas situé au point le plus bas, il serait prudent d'en installer un au point le plus bas pour éviter les dommages causés par l'eau.

Dispositifs antirefoulement

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Absence de clapet antiretour

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas localisé de clapets antiretour pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout. Faites ajouter des clapets pour protéger le sous-sol des refoulements d'égout qui posent des problèmes de salubrité.

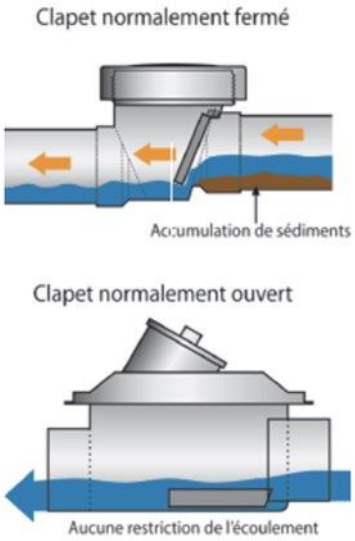


Schéma de fonctionnement d'un clapet antiretour

Absence de clapet antiretour au sous-sol

Puisards et fosses de retenue

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Puisard artisanal

Constatations

Défaut à corriger

Le puisard au sous-sol est muni d'une pompe qui ne fonctionnait pas. Le puisard n'est qu'un trou dans la dalle pour récolter les eaux souterraines. L'installation déborde. Il est probable que le niveau de la nappe phréatique soit élevée. Suivez les recommandations faites dans la section "Structure : Fondations" pour poser un drain français autour des semelles des fondations et le relier à un puisard étanche à installer dans le sous-sol.

Trou dans la dalle avec pompe non fonctionnelle : Notez l'eau sur la dalle autour de l'ouverture

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 gauche

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.

Interrupteur principal

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

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

Panneau de distribution principal

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

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Notez que nous n'avons pas

enlevé le couvercle sur le panneau de distribution électrique pour vérifier les connexions pour des raisons de sécurité.

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

Câble abandonné au sous-sol

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de câbles électriques à découvert sous une plinthe électrique. Cette condition peut représenter un risque pour la sécurité des personnes. Dans la mesure du possible, nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents ou de les recouvrir d'une gaine protectrice.

Câble apparent sous une plinthe électrique à l'étage supérieur

Défaut à corriger

Une boîte de jonction est ouverte dans l'entretoit avant. Faites poser un couvercle sur la boîte de jonction pour assurer la sécurité de l'installation.

Boîte de jonction à refermer dans l'entretoit avant

Inspection limitée

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

pour une investigation plus poussée si nécessaire.

Interrupteurs et prises de courant

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Installation d'origine avec des mises à niveau

Constatations

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.

Avertissement

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

Exemple de prise d'origine sans mise à la terre

Unités de chauffage

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Plinthes électriques

Limitations

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

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les plinthes électriques installées à l'étage supérieur sont rouillées, ce qui est anormal pour des espaces sans production d'humidité particulière. Est-ce en raison de ne pas avoir chauffé cet étage pendant un certain temps ? Nous ne le savons pas. Remplacez les plinthes électriques et surveillez le taux d'humidité dans la maison et particulièrement à l'étage supérieur.

Plinthe rouillée à l'étage supérieur en guise d'exemple

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. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. 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 gaz

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

Défaut à corriger

La bouilloire au gaz est de marque Weil-McLain. Le numéro de modèle est le CGA-3 SPDN. Nous n'en connaissons pas l'âge. Faire voir l'installation par un spécialiste compétent pour remettre l'installation en marche.

La bouilloire au gaz au sous-sol

Contrôle de température

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Thermostat électronique

Constatations

Information

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

l'installation par le spécialiste pour vous assurer de son bon fonctionnement.

Le thermostat électronique au rez-de-chaussée

Système de distribution de chaleur

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

Méthodes d'inspection

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspectrice lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas. L'inspectrice ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones ou des radiateurs sur un système à eau chaude. Ces valves font fréquemment défaut après un certain temps. Voyez à faire inspecter le système par un spécialiste au besoin.

Constatations

Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Cette inspection a été limitée en raison de l'absence de chauffage.

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

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

Constatations

Information

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

Le conduit de fumée au-dessus de la bouilloire au gaz

Cheminée

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Expertise recommandée

La cheminée semble avoir été condamnée en partie supérieure alors qu'aucun évacuateur mural n'a été observé. Faites voir la cheminée et le conduit de fumée par un spécialiste avant de remettre en marche l'appareil.

La cheminée semble avoir été condamnée par le toit

Réservoir d'entreposage du combustible

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Aucun réservoir sur place

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 sur une petite section. 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, et à cette expertise au besoin. Notez que le coût d'une décontamination peut s'avérer très onéreux.

Conduite de mazout abandonnée sous la dalle le long du mur latéral droit du sous-sol

Conduite de mazout abandonnée sous la dalle le long du mur latéral droit du sous-sol : Les deux extrémités sont visibles

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Poêle au bois

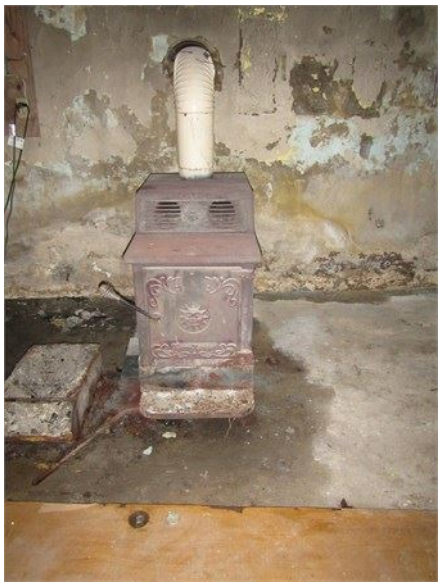
Méthodes d'inspection

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

Danger potentiel

Il est probable que l'installation du poêle à bois soit artisanale. Faire vérifier l'installation par un spécialiste pour en assurer la conformité avant de l'utiliser.



Le poêle à bois au sous-sol

Le conduit de fumée qui semble avoir été installé de manière inadéquate et avec une pente négative

Une partie de la cheminée préfabriquée sur le mur latéral gauche

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 plancher flottant

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

Avertissement

Nous avons remarqué que le revêtement de sol dans le portique d'entrée et dans la cuisine est en lattes de bois. Ce type de revêtement n'est pas étanche à l'eau. Le parquet du portique d'entrée est en mauvais état. 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. Soyez vigilants dans l'usage du portique d'entrée et de la cuisine et au besoin remplacez les lattes de bois par une surface étanche comme des carreaux de céramique comme dans le portique d'entrée.

Parquet endommagé dans le portique d'entrée

Défaut à corriger

Le plancher du palier vers l'escalier du sous-sol est en contreplaqué. Nettoyez ou remplacez le contreplaqué. Prévoir la pose d'un revêtement de plancher.

Contreplaqué dans le portique arrière

Défaut à corriger

Le plancher flottant posé à l'étage supérieur a été mal posé par endroits. Des interstices ont apparentes en extrémités de lattes. Tentez de replacer les lattes pour un fini impeccable.

Interstices en extrémités de lattes du plancher flottant

Défaut à corriger

Nous avons remarqué des insalubrités sur le revêtement de plancher de certains placards à l'étage supérieur. Nettoyez et décontaminez les lieux au besoin.

Insalubrité à l'étage

Insalubrité à l'étage

Revêtements des murs et plafonds

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gyplap probablement

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, surtout que le bâtiment n'est pas chauffé. Au besoin, procédez à un test de qualité de l'air et suivez les recommandations de l'expert.

Défaut à corriger

Un test d'amiante a été réalisé sur les finis intérieurs de la maison. Suivez les recommandations de l'expert.

Test d'amiante réalisé sur un fini intérieur

Défaut à corriger

Le fini intérieur d'un placard est manquant. Complétez les travaux.

Finition à compléter dans un placard

Réparation urgente

Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltration d'eau au haut et au bas de plusieurs fenêtres du séjour, de la salle à manger et de la cuisine. Suivez les recommandations sur la pose de solins d'étanchéité pour maîtriser les infiltrations d'eau.

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

Traces d'infiltration d'eau asous une fenêtre

Traces d'infiltration d'eau au haut de la fenêtre de la salle à manger

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

Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence de fissures en divers endroits de la maison, surtout au rez-de-chaussée. Certaines fissures sont en lien avec l'âge de la maison et des plaques de gyplap. D'autres fissures sont probablement liées à des faiblesses structurales. Faites voir les fissures par un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.

Fissures le long des feuilles de gyplap sur le plafond d'une chambre à l'étage

Fissures sur le plafond et au-dessus d'une porte de chambre à l'étage

Fissure au coin de l'ouverture entre le portique d'entrée et le séjour

Fissures sur le plafond de la cuisine

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que la peinture s'écaillait sur certaines surfaces intérieures. Il pourrait s'agir d'un manque de chauffage ou encore d'une mauvaise application de peinture. Grattez la peinture qui s'écaille, préparez les surfaces, tirer les joints et repeindre pour un fini impeccable.

Peinture qui s'écaille dans la cuisine

Danger potentiel

Nous avons remarqué des taches qui pourraient comporter des moisissures. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Le problème qui les cause doit être maîtrisé et les matériaux souillés remplacés. Maîtrisez le taux d'humidité intérieure et chauffez la maison.

Moisissures probables sur les murs de la cuisine

Moisissures probables au bas d'un mur du sous-sol

Escalier et garde-corps

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Escaliers 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 irrégularités 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. Ajoutez des mains courantes là où nécessaire.

Défaut à corriger

Les escaliers ont besoin d'être repeints. Préparez les surfaces avant de repeindre pour un fini impeccable.

Escalier de l'étage à repeindre

Danger potentiel

Notre inspection du garde-corps du palier supérieur nous a permis de constater que les barrotins étaient trop espacés les uns avec les autres. L'espace entre les barrotins des garde-corps ne doit pas laisser passer un objet sphérique de 4 po ou plus. Ajoutez des barrotins entre les barrotins actuels pour assurer la sécurité.

Ajoutez des barrotins entre les barrotins actuels pour assurer la sécurité

Armoires et comptoirs

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires démolies

Constatations

Défaut à corriger

Les équipements de la cuisine ont été démolis. Prévoir une réfection de la cuisine et de la salle de bains.

Cuisine démolie

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

Défaut à corriger

Plusieurs portes ont besoin d'ajustements pour fermer sans restriction. Ajustez les portes. Si par la suite les portes sont à nouveau difficiles à ouvrir et à fermer, faites appel à un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.

Porte de la salle de bains à ajuster

Porte d'une chambre de l'étage à ajuster

Porte d'une chambre de l'étage à ajuster

Autre

Constatations

Danger potentiel

Nous avons observé la présence de vermine dans la cuisine. Fermer toutes les ouvertures dans les murs extérieurs et faites appel à un exterminateur au besoin. Nettoyez et décontaminez la cuisine.

Vermine dans la cuisine

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

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

Constatations

Défaut à corriger

Les trappes d'accès aux entretoits dans les murs ne sont pas isolées. Installez des trappes étanches et isolées (R-41).

Exemple de trappe en carton non isolée vers l'arrière

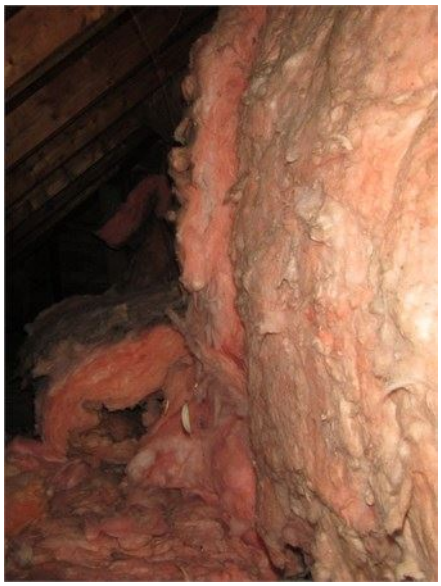
Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans l'entretoit supérieur à cause de l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en cet endroit.

Ménagez une trappe d'accès au plafond de l'étage

Défaut à corriger

La résistance thermique du plafond et des murs qui donnent dans l'entretoit nous est apparue faible par rapport aux standards et aux coûts actuels de l'énergie. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une couche d'isolant en vrac supplémentaire en prenant soin de ne pas obstruer la ventilation par les soffites. Une épaisseur de 14 pouces d'isolant (R 41) correspond aux exigences actuelles. Vous pouvez également en ajouter davantage pour une excellente isolation de l'entretoit.



Isolation faible sur un mur dans l'entretoit

Isolation inégale et faible du plafond qui délimite l'entretoit arrière

Ventilation de la toiture

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Entrée d'air par les grilles de pignons et sortie d'air par un aérateur

Énoncés généraux

S'il y a accumulation de glace au bas des pentes du toit en hiver, l'eau retenue derrière la digue de glace est un risque potentiel d'infiltration d'eau au travers des bardeaux d'asphalte du toit. Nous vous recommandons de dégager la glace. Il est possible qu'une ventilation insuffisante (comme le blocage des soffites par la présence d'isolant collé au platelage du toit) soit la cause de la formation de glace au bas des pentes du toit.

La ventilation de l'entretoit est nécessaire afin d'enrayer les problèmes de condensation, de pourriture, de moisissure et de détérioration prématurée de cette partie du bâtiment. Une bonne ventilation de l'entretoit augmente aussi la longévité du revêtement de la toiture car la surchauffe fait vieillir prématurément le revêtement.

Constatations

Défaut à corriger

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

Aérateur de type "Maximum" sur la pente arrière du toit

Soffites ventilés : Vérifiez l'adéquation

Grille de pignon endommagée à refermer

Isolation des fondations

○ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

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 rigide de laine de roche ou d'un isolant en polystyrène extrudé de type 4, de 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 les derniers rangs de briques et sur le complexe d'isolant pour assurer l'étanchéité des murs en cet endroit. En lieu et place du solin, vous pouvez aussi installer des éléments de maçonnerie avec larmier qui excéderont le complexe d'isolant. 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.

Ventilateurs de plafond

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Hotte de cuisinière

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

Énoncés généraux

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

Constatations

Défaut à corriger

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

Autre

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'un registre extérieur en PVC était cassé. Changez le registre extérieur par un registre en acier avec clapet à contre-poids.

Registre cassé sur le mur latéral droit

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

Inspection limitée

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

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. Suivre les recommandations de l'ingénieur en structure pour remplacer les murs de fondation.

2. Procéder à un test environnemental en raison de la présence d'une section de conduite de mazout sous la dalle de béton du sous-sol près de la fournaise.

3. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux de maçonnerie. Travaux de ventilation des bardages d'aluminium et de pose de solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres. Reconstruction de l'extension arrière. Réfection de la cuisine, etc.

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

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

L'eau étant le pire ennemi du bâtiment, portez une attention à tout ce qui pourrait permettre à l'eau de s'introduire dans le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau de la maçonnerie et du bardage d'aluminium. Posez des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire une fois la neige fondue. Procédez à l'entretien de la couverture. Installer des antibéliers et des clapets antiretour, etc.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

46, Ave. Broadview

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
A 3514
LOUISE COUTU
ARCHITECTE
du Québec

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