

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
130, Ave. Queen
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 2009-2022-06-17



CLIENT

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

Louise Coutu, architecte

1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 6 juillet 2022
Imprimé le : 7 juillet 2022

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	12
TOITURE	21
PLOMBERIE.....	25
ÉLECTRICITÉ.....	31
CHAUFFAGE	35
INTÉRIEUR.....	38
ISOLATION ET VENTILATION	49
CONCLUSION	53
CERTIFICAT	54

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris-Ladouceur Associés Inc.
DATE ET HEURE : 6 juillet 2022, 08:30 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 21°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 130, Ave. Queen, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Cottage
ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

Immeuble de deux étages de style "cottage" en travaux. Les revêtements extérieurs sont manquants de manière générale. La toiture est à deux versants et est recouverte de tôle. Un sous-sol non fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de déficiences importantes 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. 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.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
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 en blocs de béton

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



Information

Les fondations sont en blocs de béton. Ce type de fondation, de qualité moindre, est sensible aux mouvements de sol, de même qu'aux poussées latérales exercées par ce dernier. De plus, le sol avoisinant doit assurer un drainage adéquat. Dans le cas contraire, il peut y avoir infiltration d'eau par les joints de maçonnerie qui sont moins étanches ou fissurés. Dans le cas où des infiltrations sont notées, il peut être nécessaire de poser une membrane hydrofuge du côté extérieur de la fondation et de poser un drain français. Voyez les recommandations faites à cet effet plus bas.



Avertissement

Des infiltrations d'eau importantes ont cours dans le sous-sol.

En raison de l'âge du bâtiment, il est possible qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles de fondations du bâtiment ou encore que le drain posé soit en terra cotta et donc très fragile et peut-être inopérant aujourd'hui. Pour connaître l'état du drainage des fondations, il faudrait faire appel à une entreprise spécialisée qui procèderait à une excavation partielle du sol autour du bâtiment et qui pourrait vous informer de la situation actuelle. Il pourrait alors être pertinent d'installer un drain français comme c'est d'usage aujourd'hui. Vous profiterez de l'excavation nécessaire à la pose du drain pour imperméabiliser à nouveau les murs de fondation et la partie visible des semelles à l'aide d'une émulsion bitumineuse ou d'une membrane auto-collante dans les règles de l'art et par la pose d'une membrane drainante de type Delta MS ou Miradrain. Nous vous suggérons également d'isoler les murs de fondation par l'extérieur, le drainage n'en sera que meilleur et vos murs de fondation seront mieux protégés de l'eau

et des effets du gel (Voir la section "Isolation/Ventilation : Isolation des murs de fondation").



Réparation urgente

Lors de l'inspection extérieure, nous avons remarqué un mouillage important sur le mur arrière, sous l'extension arrière gauche. Les infiltrations d'eau observées à l'intérieur et venant du toit sont fort probablement en cause. Maîtrisez rapidement les infiltrations d'eau pour éviter les dommages causés par les infiltrations d'eau dont la pourriture du bois de structure et la formation de moisissures dommageables pour la santé.



Mouillage important sur le mur arrière, côté gauche



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de fissures dans les murs de fondation.

Une fissure a été observée sur le mur latéral gauche sous la fenêtre.

Une fissure a été observée sous la fenêtre la plus arrière du mur latéral droit.

Le crépi est fissuré et se décolle du mur latéral gauche.

Réparez les fissures avant d'imperméabiliser les fondations du côté extérieur. Réparez le crépi qui se décolle et fissure.

Faites appel à un maçon spécialisé.



Crépi qui fissure et se décolle, mur latéral gauche



Fissure sur le mur latéral gauche et décollement du crépi



Fissure sous la fenêtre du mur latéral gauche



Fissure sous la fenêtre la plus arrière du mur latéral droit

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 points 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



Inspection limitée

Notre inspection de la dalle de béton a été très limitée en raison de l'encombrement du sous-sol. Une fois le sous-sol nettoyé, vérifiez l'état de la dalle de béton. S'il s'agit d'une membrane de propreté mince, il pourrait être pertinent de prévoir une réfection.

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.

Planchers

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

Limitations

En raison des revêtements de finition présents au sous-sol et sur les différents étages, la structure du plancher du rez-de-chaussée et 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



Avertissement

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



Le plancher du séjour penche vers l'arrière devant le hall d'entrée



Le plancher de la salle à manger penche vers la gauche



Le plancher de la cuisine penche vers la gauche



Le plancher de la cuisine penche également vers la droite



Le plancher de la chambre arrière droite penche vers la droite



Danger potentiel

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives observées dans le sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Procédez à un test de caractérisation des taches en surface des solives pour déterminer si ce sont des moisissures avant de procéder à tout travaux. Suivez ensuite les recommandations de l'expert à cet effet.



Taches sur des solives qui pourraient comporter des moisissures dans le sous-sol



Expertise recommandée

La structure des extensions arrière subit des affaissements. Faites voir la structure des extensions par un ingénieur en structure pour déterminer si la structure peut être préservée puisque des infiltrations d'eau importantes ont cours à partir du toit.



La structure de l'extension arrière droite s'affaisse vers le centre



La structure de l'extension arrière gauche s'affaisse également

**Inspection limitée**

La structure des extensions arrière n'a pas pu être inspectée en raison des matériaux de finition sous le plancher par l'extérieur. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en ces endroits.

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 Non inspectées en raison de l'insalubrité

Énoncés généraux

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

Constatations



Inspection limitée

Nous n'avons observé aucune déficience visible au jour de l'inspection sauf pour les affaissements de planchers. En raison de l'insalubrité du sous-sol, nous n'avons pas inspecté la poutre et les poteaux de la structure du plancher du rez-de-chaussée. Faites voir la structure par l'ingénieur en structure pour avoir un avis sur l'ensemble de la structure du bâtiment.

Structures de toit

V P/V N/V N/A Structure non visible

Méthodes d'inspection

INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence d'accès au vide sous toits, nous n'avons pas pu inspecter et nous prononcer sur l'état de la structure, de la ventilation et de l'isolation de ces espaces.

Énoncés généraux

Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seules les anomalies apparentes sont notées dans ce rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calculs des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver.

Constatations



Expertise recommandée

Outre les affaissements des toitures des extensions arrière qui subissent des infiltrations d'eau notables, nous avons remarqué que la structure du toit principal était affaissée en son centre. L'âge de l'installation est probablement en cause. Comme d'autres déficiences structurales ont été observées, faites voir les structures de toit par l'ingénieur en structure pour une analyse complète de la structure du bâtiment.



La structure du toit est affaissée en son centre

EXTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

Inspection limitée : Notre inspection des façades avant et latérale gauche a été limitée par la présence d'arbres près du bâtiment. Bien que notre inspection ait été attentive, des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en ces endroits.

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 Absence de revêtement mural et bardage de vinyle et panneaux d'OSB

Énoncés généraux

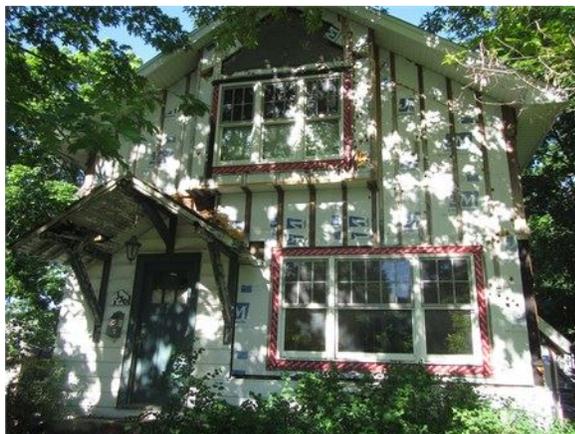
La présence et l'intégrité du revêtement mural extérieur protègent les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Il est essentiel de maintenir en bonne condition les revêtements extérieurs et l'étanchéité entre les divers matériaux en surface afin de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

Constatations



Défaut à corriger

Sauf pour les extensions arrière, les murs extérieurs sont sans revêtement mural extérieur. Il est probable que le revêtement intermédiaire ait été exposé plus de 6 mois, délai au-delà duquel la membrane exposée commence à se détériorer au contact de la lumière du jour et des intempéries. Prévoyez installer une nouvelle membrane pare-air/pare-intempérie avant la pose du revêtement mural extérieur. Notez qu'il faudra enlever les fourrures de bois en place. Prévoyez le coût de ces travaux.



Le revêtement mural intermédiaire



Le revêtement mural intermédiaire, ici le mur latéral gauche



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'isolant du revêtement mural intermédiaire avait été endommagé, probablement par des animaux. Procédez aux réparations avant de poser une nouvelle membrane de

revêtement intermédiaire pare-air/pare-intempérie.



Trous dans le revêtement intermédiaire, mur latéral droit en guise d'exemple



Trous dans le revêtement intermédiaire, mur latéral droit en guise d'exemple



Trous dans le revêtement intermédiaire, mur latéral gauche en guise d'exemple



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le revêtement intermédiaire avec isolant intégré s'arrêtait au-dessus des murs de fondation. Il est essentiel que le revêtement intermédiaire recouvre la partie supérieure des murs de fondation d'au moins 3 po vers le bas. L'exposition de l'arase (le haut) des murs de fondation favorise l'introduction d'insectes destructeurs du bois.. Corrigez la situation avant de poser le revêtement mural extérieur.



Le revêtement intermédiaire avec isolant intégré s'arrête au-dessus du mur de fondation



Défaut à corriger

Des panneaux d'OSB ont été posés au pourtour de la base des murs extérieurs de l'extension arrière. L'OSB pourri en contact avec l'humidité du sol. Remplacez ce matériau par un matériau non vulnérable à l'eau et l'humidité du sol.



Panneaux d'OSB au pourtour de l'extension arrière droite



L'OSB est endommagé par l'humidité du sol

Solins et scellements

V P/V N/V N/A Absence de solins d'étanchéité

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 solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de membranes intermédiaires. 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 glisser des solins sous la membrane intermédiaire des murs, au-dessus des ouvertures, pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, etc.



Exemple d'absence de solin au-dessus d'une fenêtre : La fourrure de bois sur laquelle la membrane Resisto rouge est remontée ne devrait pas être présente. Seules les fourrures verticales sont permises pour pouvoir ventiler l'arrière des bardages



Exemple d'absence de solins au-dessus des ouvertures dans les murs extérieurs, ici le mur latéral droit



Absence de solin au-dessus d'une ouverture dans l'extension arrière droite, mur avant droit

Portes extérieures

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

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 extérieures sont en bois et sont énergivores. Prévoyez le remplacement des portes extérieures pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau.



Vieilles portes arrière à remplacer



Vieille porte d'entrée avant à remplacer



Porte latérale gauche à simple vitrage à remplacer

Fenêtres et verrières

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

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Des fenêtres ont été remplacées et sont en bon état. Cependant, plusieurs fenêtres, probablement d'origine sont toujours en place. Prévoyez le remplacement des fenêtres qui n'ont pas été remplacées.



Vieille fenêtre du sous-sol à remplacer



Vieilles fenêtres de bois à l'étage sur le mur arrière à remplacer

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 le garde-corps. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations



Danger potentiel

La galerie arrière est en très mauvais état et est sans garde-corps. L'escalier adjacent est aussi impraticable. Prévoyez une réfection de l'ensemble de l'installation.



Galerie arrière en mauvais état et sans garde-corps



Escalier arrière en mauvais état et dangereux

*Danger potentiel*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de perron au haut de l'escalier avant. Le Code de construction du Québec, à l'article 9.8.6.2. exige la présence d'un palier au haut de l'escalier. Prévoyez modifier la sortie extérieure en déplaçant l'escalier (très endommagé) de manière à installer un palier au haut de l'escalier. Le palier doit avoir la même largeur que l'escalier et une profondeur d'au moins 900 mm (Article 9.8.6.3. du CCQ).



Absence de perron et escalier de béton endommagé à l'avant



L'escalier de béton est en mauvais état

Avant-toits, fascias et sous-faces

V P/V N/V N/A Soffites d'aluminium ventilés (perforés) et contreplaqué

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

Les soffites ont été arrachés sur la sous-face avant de l'extension arrière droite. Réinstallez des soffites pour éviter que des rongeurs ou des insectes ne s'introduisent dans l'entretoit et causent un problème de salubrité.



Soffites à rétablir sur l'extension arrière droite

Aménagements extérieurs

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

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est inégale et 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.



Entrée d'asphalte à refaire



Défaut à corriger

La cour latérale gauche a besoin d'être nettoyée pour assurer la salubrité. Nettoyez la cour.



Nettoyez la cour latérale

TOITURE

Limitations

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

Revêtements de toit incliné

V P/V N/V N/A Tôle pour bâtiment agricole et 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



Réparation urgente

Les marquises d'entrées avant et latérale gauche ainsi que les couvertures en bardeaux d'asphalte des extensions arrière nécessitent des travaux urgents de réfection. Les marquises sont totalement détériorées alors que les toitures des extensions arrière ont défoncé et fuient de manière importante. Procédez à une réfection dans les plus brefs délais.



Marquise de l'entrée latérale à refaire



Marquise de l'entrée avant à refaire



Toitures en bardeaux d'asphalte qui fuient sur les extensions arrière



La couverture de l'extension arrière droite est percée et les bardeaux très âgés

*Avertissement*

La toiture principale est recouverte de tôle pour bâtiment agricole.

Toiture métallique: Notes générales

Une toiture d'acier de type agricole avec vis et rondelles d'étanchéité n'est pas conçue pour une toiture résidentielle isolée et ventilée. Après les mouvements de dilatations dus aux variations de température, les vis se déplacent et l'infiltration d'eau est à hauts risques. De plus, l'action de siphonnage de l'air entre les deux tôles d'acier entraîne l'eau au niveau de la sous-toiture qui souvent n'est pas parfaitement étanche dû aux dilatations quelle a subit avec les cycles de gel et dégel. Nous ne savons pas si une membrane d'étanchéité a été posée sous la tôle. Nous suggérons de vérifier la situation et au besoin de procéder à l'application d'une membrane autocollante de sous-toiture de type "Lastobond Shield 36" de "Soprema" avec une toiture d'acier à joints scellés.



Toiture en tôle pour bâtiments agricoles sur le toit principal

*Avertissement*

Une attention particulière doit être apportée, lors de la vérification de l'assemblage de la couverture sous la tôle, à l'étanchéité des solins autour des cheminées. De fait, la tôle du solin doit remonter derrière la membrane sous la tôle en partie supérieure du solin autour de la cheminée pour une étanchéité adéquate.



La tôle du solin doit remonter sous la membrane sous la tôle du toit : Actuellement, elle semble posée en surface de la tôle ce qui pourrait causer des infiltrations d'eau

Gouttières

V P/V N/V N/A Absence de gouttières

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

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

Solins et parapets

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

Le solin métallique au haut de la petite toiture métallique de la cheminée sur le mur latéral droit a été posé en surface du revêtement intermédiaire du mur. La partie verticale du solin doit être glissée sous la membrane pare-air/pare-intempérie du mur pour une étanchéité adéquate. Corrigez la situation avant la pose du revêtement mural extérieur.



Solin métallique en surface de la membrane du mur, ce qui est fautif



Solin métallique en surface des fourrures de bois et de la membrane pare-air/pare-intempérie : Glissez le solin sous la membrane du mur

PLOMBERIE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE : L'inspection des composantes de plomberie a été limitée par l'absence d'eau courante dans les conduites d'eau 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 baignoires 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 conduite de 3/4 po. en cuivre, absence de robinet d'arrêt d'eau

Constatations



Réparation urgente

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



Robinet d'arrêt d'eau manquant

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



Information

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

Conduits de distribution

V P/V N/V N/A Tuyauterie d'alimentation 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.

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, qu'un arbre mature est présent à l'avant de la propriété et que le collecteur principal dans le sous-sol est rouillé, 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. Ces conduites 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.



Arbres matures devant la propriété dont les racines pourraient avoir endommagé le collecteur d'égout



Rouille du collecteur sous la dalle du sous-sol



Défaut à corriger

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons remarqué que des bras de siphon avaient une pente prononcée. Les pentes des bras de siphon doivent avoir un ratio de 1:50 et ne pas posséder une longueur de plus de 1,80 mètre. Corrigez la pente des conduites pour éviter les blocages et les fuites.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une réparation avait été réalisée à l'aide de ruban sous un appareil de plomberie. Faites voir l'installation par un plombier compétent pour réaliser une réparation durable et étanche.



Réparation à l'aide d'un ruban à vérifier

Drains de plancher

V P/V N/V N/A Drain non localisé

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 Dispositif en plastique (ABS)

Constatations



Défaut à corriger

Un clapet antiretour a été observé sur la dalle de béton du sous-sol et un deuxième clapet se trouve sur la conduite d'évacuation de la pompe du puisard. Pour le clapet sur la dalle de béton, de l'eau était présente au-dessus du bouchon du clapet. Faites vérifier l'installation pour vous assurer que le clapet est fonctionnel.



Le clapet sur la conduite de la pompe



Eau sur le couvercle du clapet sur la dalle de béton du sous-sol à expertiser

Puisards et fosses de retenue

V P/V N/V N/A Puisard conventionnel dont les parois sont percées avec pompe submersible

Constatations



Défaut à corriger

Le puisard installé dans le sous-sol possède des parois qui sont percées pour recueillir les eaux sous la dalle de béton. Cette solution est temporaire pour limiter le taux d'humidité dans un sous-sol. Actuellement, nous avons noté des infiltrations d'eau importante sur la dalle de béton du sous-sol. Nous suggérons l'imperméabilisation des murs de fondation à l'extérieur et la pose d'un drain français pour maîtriser les infiltrations d'eau dommageables. Suivez les recommandations faites dans la section "Structure : Fondation" du présent rapport.



Le puisard dans le sous-sol : Installez un couvercle jusqu'à la pose d'un drain français qui va se déverser dans le nouveau puisard à installer.

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 GE a été fabriqué en 2010. Il a atteint sa durée de vie utile. Prévoyez son remplacement à court terme.

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



Avertissement

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



Les câbles électriques passent dans les arbres à l'avant



Défaut à corriger

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. Cependant, la bride de fixation est très corrodée. Remplacez la bride de fixation de la mise à la terre sur la conduite d'arrivée d'eau.



Bride de fixation de la mise à la terre à remplacer

Interrupteur principal

V P/V N/V N/A Inconnu

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



Défaut à corriger

L'installation électrique est désuète. Prévoyez une mise à niveau à court terme.

Panneau de distribution principal

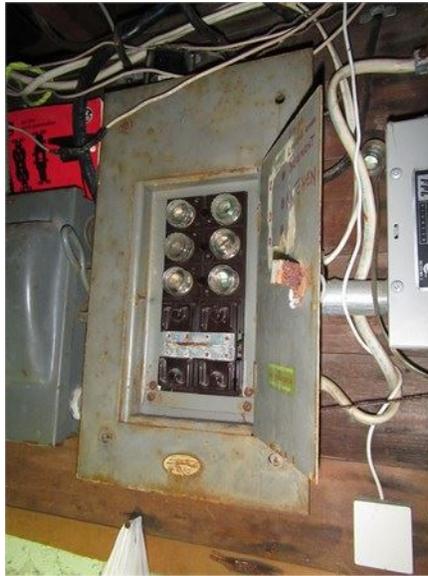
V P/V N/V N/A Panneau à fusibles

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le panneau de distribution électrique était à fusibles. Cette installation est désuète et doit être remplacée. Prévoyez une mise à niveau électrique.



Le panneau de distribution électrique à remplacer au sous-sol

Câbles des circuits de dérivation

V P/V N/V N/A 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



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence d'au moins une boîte de jonction ouverte au sous-sol. Installez un couvercle pour assurer la sécurité de l'installation.



Boîte de jonction ouverte à refermer au sous-sol

Interrupteurs et prises de courant

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations**Défaut à corriger**

Une prise extérieure est sans couvercle étanche sur le mur latéral gauche. Installez un boîtier avec couvercle fait pour l'extérieur de manière à assurer la sécurité de l'installation.



Prise extérieure sans boîtier et couvercle pour l'extérieur

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système de chauffage central. Une inspection des composantes internes ne peut être effectuée que par un technicien muni d'instruments appropriés. Nous vous recommandons de vous munir d'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Générateur de chaleur

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

L'appareil n'était pas fonctionnel à l'inspection. Faites voir la fournaise par un spécialiste pour déterminer si elle peut être conservée ou si elle doit être remplacée.



La fournaise au mazout au sous-sol

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

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

Constatations

*Réparation urgente*

Nous avons noté une insuffisance de protection ignifuge au pourtour du conduit d'évacuation des gaz. Cela présente un risque d'incendie. Étancher à l'air le pourtour de la cheminée avec une tôle d'acier et un scellant incombustible spécialement approuvé. Consulter un spécialiste en cheminée afin d'apporter les correctifs nécessaires si la fournaise est toujours fonctionnelle.



Absence de tôle étanche au pourtour du conduit de fumée, sur la cheminée

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

Constatations

*Avertissement*

Notre inspection ne nous a pas révélé d'indices concernant la possibilité d'un réservoir d'entreposage de mazout qui serait enfoui dans le sol près de la maison et qui aurait servi à alimenter un système de chauffage au mazout. Notez que notre inspection du sous-sol a été très limitée en raison de

l'encombrement et de l'insalubrité. Nous n'avons pas été en mesure de déterminer si une conduite de mazout se trouvait au bas d'un mur extérieur ou sous la dalle de béton, ce qui alors pourrait avoir contaminé le sol sous la dalle.

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 défauts. 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, carreaux de céramique et tapis

Limitations

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des parquets de bois étaient très endommagés ou contaminés. Prévoyez le remplacement des parquets concernés.



Parquet à remplacer au rez-de-chaussée



Parquet à remplacer au rez-de-chaussée



Parquet contaminé par de la vermine à l'étage



Défaut à corriger

Des carreaux de céramique sont manquants ou endommagés dans la salle de bains de l'étage. Prévoyez le coût d'une réfection.



Carreaux manquants et endommagés dans la salle de bains de l'étage



Réparation urgente

Des infiltrations d'eau par la toiture sont en cours dans les extensions arrière et ont endommagé les finis intérieurs. Une fois les infiltrations d'eau maîtrisées et une décontamination effectuée, prévoyez une réfection complète des finis intérieurs.



Infiltrations d'eau majeures dans l'extension arrière droite



Infiltrations d'eau majeures dans l'extension arrière gauche



Défaut à corriger

Des sections de finis intérieurs ont été arrachées en divers endroits dans la maison. Prévoyez des travaux importants de réfection.



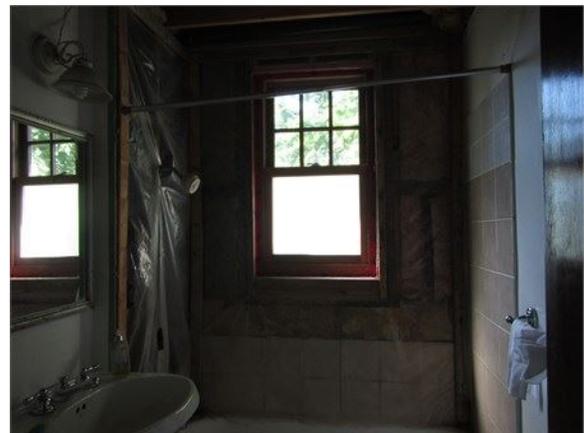
Section de gypse manquante au rez-de-chaussée



Section de fini manquante dans la cuisine



Section de plafond manquante dans une chambre de l'étage



Finis de murs manquants dans la salle de bains de l'étage

*Danger potentiel*

Des sections de fini intérieur en gypse n'ont pas été peinturées. En raison probablement de l'absence de chauffage, des taches qui pourraient comporter des moisissures ont été observées sur le gypse non peint. Les moisissures sont dommageables pour la santé des occupants. Faites expertiser les taches pour déterminer si elles comportent des moisissures et suivez les recommandations de l'expert à cet effet.



Taches pouvant comporter des moisissures sur le gypse non peint au rez-de-chaussée

Revêtements des murs et plafonds

V PV NV N/A Finition de plâtre sur lattes de bois (d'origine), gyplap et gypse

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 récurrence, 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

Un test d'amiante semble avoir été réalisé sur certains murs/plafonds. Suivez les recommandations de l'expert à cet effet.



Test d'amiante probable dans une chambre de l'étage



Surveillance recommandée

Lors de l'inspection de la chambre arrière droite, nous avons remarqué que le mur/plafond à angle était irrégulier. Des infiltrations d'eau anciennes, une structure faible, etc. pourraient être en cause. Surveillez la situation dans le temps en portant une attention particulière à la période hivernale avec charge de neige.



Mur/plafond inégal dans la chambre arrière droite



Réparation urgente

Des infiltrations d'eau par la toiture sont en cours dans les extensions arrière et ont endommagé les finis intérieurs. Une fois les infiltrations d'eau maîtrisées et une décontamination des lieux réalisée, prévoyez une réfection complète des finis intérieurs.



Contamination importante et infiltrations d'eau dans l'extension arrière droite



Infiltration d'eau majeure dans l'extension arrière gauche



Expertise recommandée

Nous avons remarqué la présence de fissures en divers endroits. Les fissures pourraient être liées à des problèmes structuraux. Faites voir les fissures par un ingénieur en structure pour déterminer des mesures à prendre pour solidifier la structure.



Fissure au coin supérieur gauche de la porte française entre le séjour et la salle à manger : les portes françaises frottent contre le sol ce qui est une indication d'un problème structural



Fissure au coin supérieur gauche de la porte à l'avant de la cuisine



Fissures aux coins supérieurs gauche et droit de la porte de la chambre avant gauche de l'étage



Inspection limitée

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



Exemple de papier peint

Escalier et garde-corps

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué que l'escalier qui mène à l'étage n'était muni ni d'un garde-corps, ni d'une main courante. Il en est de même pour l'escalier de la porte latérale gauche. Pour la sécurité des occupants, tout escalier doit posséder un garde-corps du côté ouvert en plus de posséder une main courante en continue du haut au bas de l'escalier. Faites installer un garde-corps et une main courante dans chaque escalier.



Absence de garde-corps et de main courante dans l'escalier de l'étage



Absence de main courante dans l'escalier du palier de la porte latérale gauche

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A Armoires de bois plein et comptoirs prémoulés

Constatations



Défaut à corriger

Les armoires de la cuisine sont probablement d'origine. En raison de l'état détérioré de la cuisine, prévoyez une réfection complète de la cuisine.



Cuisine très détériorée 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



Expertise recommandée

Les portes françaises entre le séjour et la salle à manger frottent contre le sol. Il est probable qu'un problème structural soit en cause. Faites appel à un ingénieur en structure pour vérifier ce qu'il en est et vous proposer des solutions de renforcement appropriées.



Les portes françaises frottent contre le sol : Un problème de structure pourrait être en cause

Autre

Constatations



Expertise recommandée

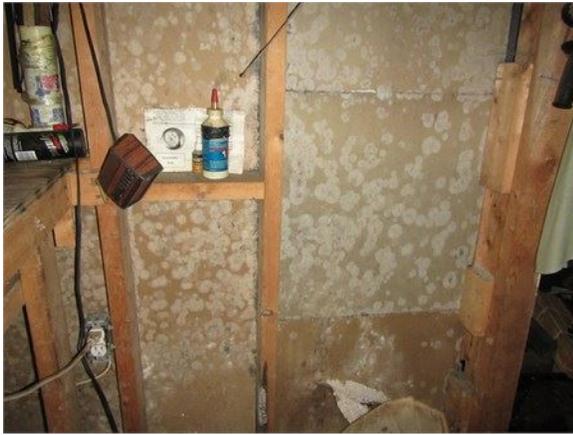
En raison probablement de l'absence de chauffage au rez-de-chaussée et des infiltrations d'eau importantes au sous-sol, nous avons constaté que les meubles au rez-de-chaussée étaient contaminés et que le sous-sol était complètement insalubre. Consultez un expert en décontamination pour déterminer des mesures à prendre pour décontaminer le bâtiment.



Chaise contaminée probablement par des moisissures au rez-de-chaussée



Sous-sol insalubre avec sol mouillé par des infiltrations d'eau



Endos de gypse contaminé probablement par des moisissures au sous-sol



Buche de bois mouillée par les infiltrations d'eau de la dalle du sous-sol et champignons en développement

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolant inconnu

Méthodes d'inspection

La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'il est recouvert de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure.

Constatations



Avertissement

Il est possible, vu l'âge du bâtiment, qu'il n'y avait pas d'isolation sur le plafond du dernier étage. Si vous comptez isoler l'entretoit ou l'isoler davantage, le cas échéant, pour une meilleure résistance thermique du bâtiment, il faudra vous assurer que ce changement dans les conditions du bâtiment n'occasionnera pas de surcharge de neige sur le toit en hiver. De fait, l'absence d'isolant dans les conditions normales de chauffe en hiver avait probablement pour effet de faire fondre une certaine quantité de neige sur le toit. Si vous changez ces conditions, il est possible que la structure du toit ne résiste pas à des charges de neige plus importantes. Consultez un ingénieur en structure pour toute modification des conditions d'isolation du bâtiment.



Inspection limitée

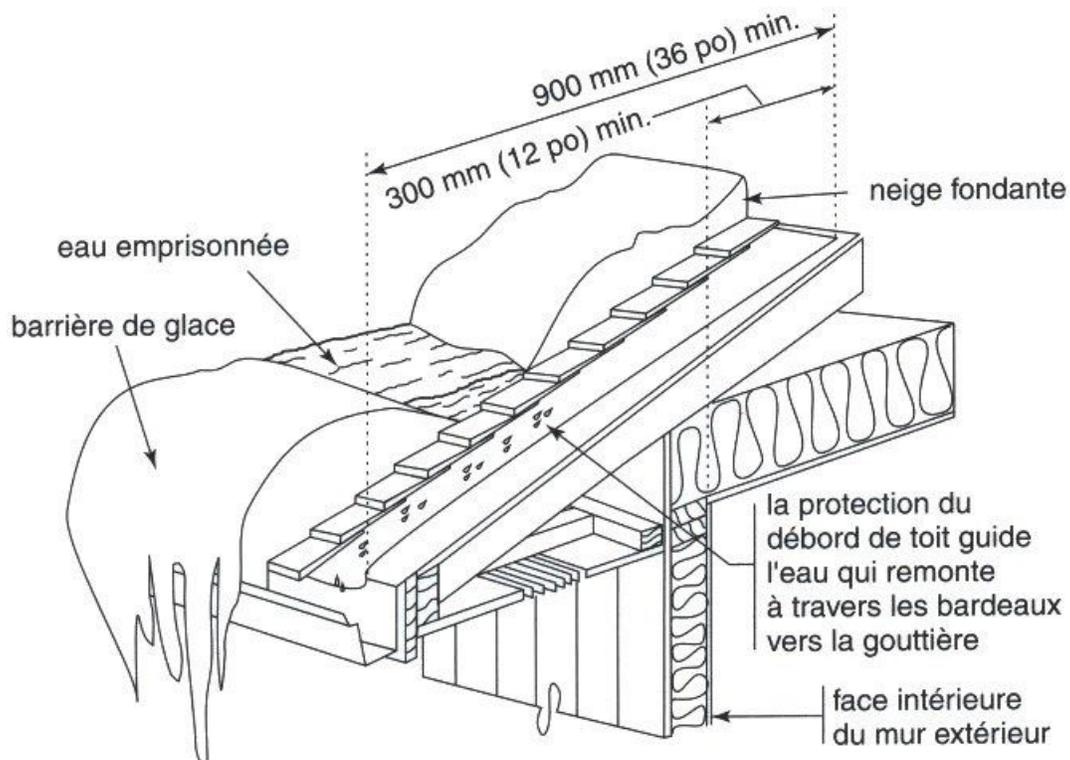
Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'isolant dans les entretoits à cause de l'absence d'accès. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister en ces endroits.

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Aucune ventilation observée de l'extérieur

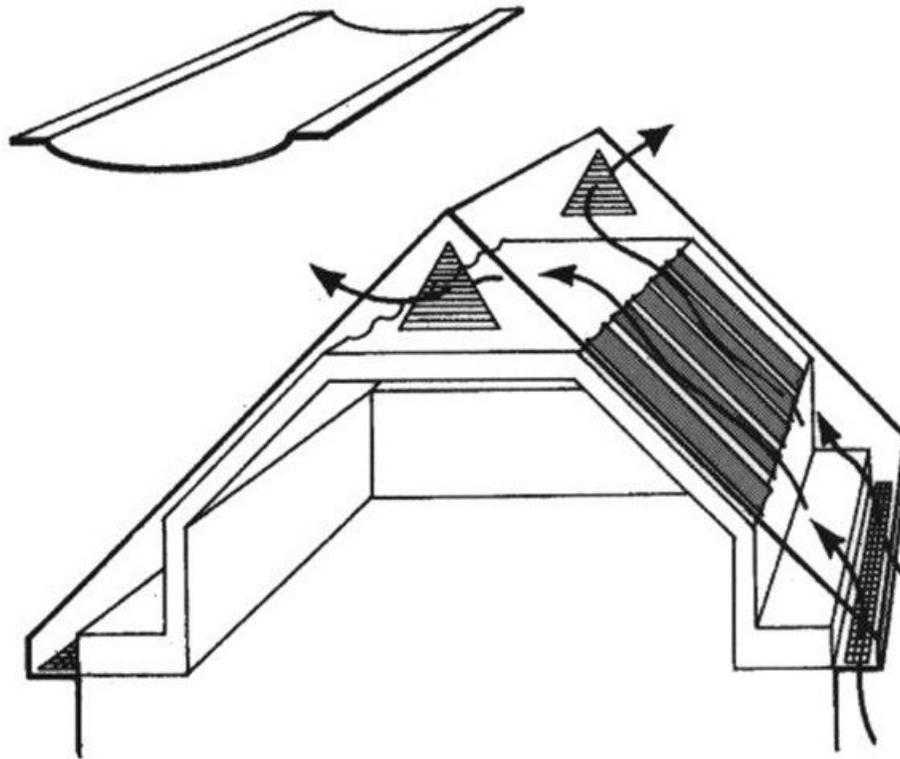
Énoncés généraux

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



Formation d'une digue de glace, ce qui rend la toiture très vulnérable aux 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.



Ventilation de l'entretoit si l'isolant se trouve sur le plafond, même dans les pentes

Constatations



Défaut à corriger

Nous n'avons pas localisé d'aérateur sur le toit afin d'assurer la ventilation du vide sous le toit, tous les toits. Cette situation peut entraîner des surplus d'humidité, de la formation de moisissures, de la surchauffe, une détérioration de la structure, etc. à moins que l'isolant ait été appliqué par-dessus la structure. Vérifiez ce qu'il en est. Si un espace d'air est présent entre l'isolant et le platelage des toitures, nous vous recommandons la pose d'aérateurs adéquats pour créer une ventilation naturelle dans ces espaces. Cette ventilation est un facteur important de la durée de vie d'une toiture.

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 ASSURÉ DE LA CAPACITÉ PORTANTE DES MURS DE FONDATION ET DE LEUR BON ÉTAT**, en combinaison avec la pose d'un drain français, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant de laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé de type 4, ou encore un isolant rigide de fibre de verre collé au béton (R-17 minimum). Sur la partie hors sol des murs, vous ferez poser un crépi de ciment de 1/2 po. appliqué sur lattes métalliques clouées à la lisse d'assise et au béton en prenant soin de poser un solin (métallique) sous le revêtement intermédiaire 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.

Autre

Constatations



Avertissement

Des conduits d'air ont été observés sous l'extension arrière gauche. Investiguez ces conduites qui ne sont pas isolées et sont sans registre d'évacuation avec clapet.



Conduites à investiguer sur le mur de fondation arrière sous l'extension gauche

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 concernant la contamination observée en divers endroits dans le bâtiment.
2. Procéder à une expertise structurale y compris des extensions arrière qui subissent des infiltrations d'eau importantes.
3. Procéder à un examen à la caméra du collecteur des égouts.
4. Prévoir le coût de divers travaux : Travaux évidents de structure sur les extensions arrière. Travaux de couverture sur les marquises d'entrée et sur les extensions arrière. Travaux d'imperméabilisation des murs de fondation et pose d'un drain français. Travaux de pose d'une membrane intermédiaire et d'un revêtement de finition sur les murs extérieurs. Poser des solins au-dessus des fenêtres et des portes. Remplacement des portes extérieures et des vieilles fenêtres. Remplacement des marquises d'entrées. Travaux de mise à niveau du système électrique. Remplacement du chauffe-eau. Réfection des finis intérieurs et de la cuisine et de la salle de bains. Installation d'un perron avant et réfection de l'escalier, 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. Corrigez les anomalies concernant les escaliers, les mains courantes et les garde-corps à l'intérieur comme à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtrisez les infiltrations d'eau et la formation de moisissures. Suivez les recommandations des experts mentionnés ci-haut à cet effet. 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 : Procédez aux travaux d'imperméabilisation des murs de fondation et à la pose d'un drain français. Maîtrisez les infiltrations d'eau tant au niveau des toitures qu'au niveau du sous-sol. Assurez l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment au niveau du revêtement intermédiaire et par la pose d'un revêtement mural extérieur. 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. Remplacez les portes et les fenêtres anciennes. Corrigez les pentes du sol et le niveau du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Remplacez le chauffe-eau, etc.

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

130, Ave. Queen
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