

RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC

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

Dossier : 2090-2023-12-21



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 : 21 décembre 2023
Imprimé le : 5 mars 2024

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---------------------------------------|----|
| SOMMAIRE..... | 3 |
| COMMENT LIRE LE RAPPORT | 4 |
| STRUCTURE..... | 5 |
| EXTÉRIEUR..... | 14 |
| TOITURE | 27 |
| PLOMBERIE..... | 31 |
| ÉLECTRICITÉ..... | 40 |
| CHAUFFAGE | 46 |
| CHAUFFAGE D'APPOINT..... | 51 |
| CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR..... | 53 |
| INTÉRIEUR..... | 54 |
| ISOLATION ET VENTILATION | 63 |
| DÉPENDANCES | 68 |
| CONCLUSION | 69 |
| CERTIFICAT | 70 |

SOMMAIRE

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE : 21 décembre 2023, 11:00 DURÉE : 2:00
INSPECTEUR : Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, -6°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 130, Ave. de la Pointe-Claire, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

La propriété est une maison individuelle qui a subi de nombreuses modifications et agrandissements. Les murs extérieurs sont recouverts de stuc sur lattis métallique et de bardages de vinyle. La toiture est en pente et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol partiellement fini se trouve sous le rez-de-chaussée.

CONDITION GÉNÉRALE









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. 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 Pierres et 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'emplacement 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

Nous avons noté la présence de fissures sur le mur de fondation arrière bétonné.

- 1/ Une première fissure réparée et calfeutrée à tort est observable sur le mur arrière.
- 2/ Une deuxième fissure se situe au-dessus de la fenêtre du sous-sol.
- 3/ Une troisième fissure se situe au coin supérieur gauche de la fenêtre du sous-sol.

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

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



Fissure au coin inférieur gauche de la fenêtre du sous-sol sur le mur arrière



Fissure au-dessus de la fenêtre du mur arrière du sous-sol



Fissure au coin supérieur gauche de la fenêtre du sous-sol sur le mur arrière / Noter la réparation du béton en partie supérieure

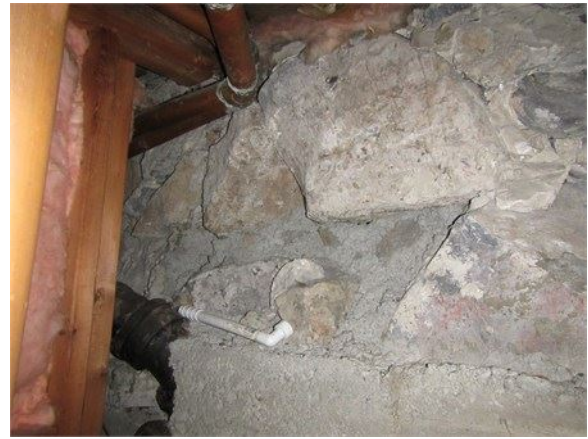


Défaut à corriger

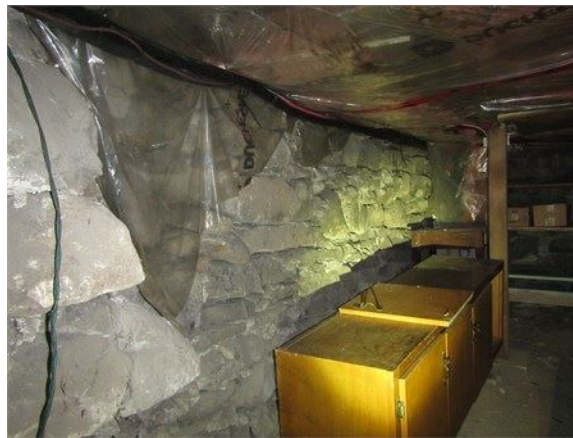
Nous avons remarqué que les murs de fondation principaux étaient faits de grosses pierres, ce qui est inhabituel. Bien que l'ensemble était en bon état et que les murs sont très épais, nous vous suggérons de combler de mortier les parties de pierres qui excèdent l'ensemble pour une stabilité accrue.



Mur de fondation latéral droit en grosses pierres



Mur latéral gauche vu à partir de l'arrière du sous-sol en grosses pierres : Combler la partie apparente par du mortier entre les pierres



Mur avant vu à partir de l'extension avant du sous-sol en grosses pierres : Combler la partie apparente par du mortier entre les pierres

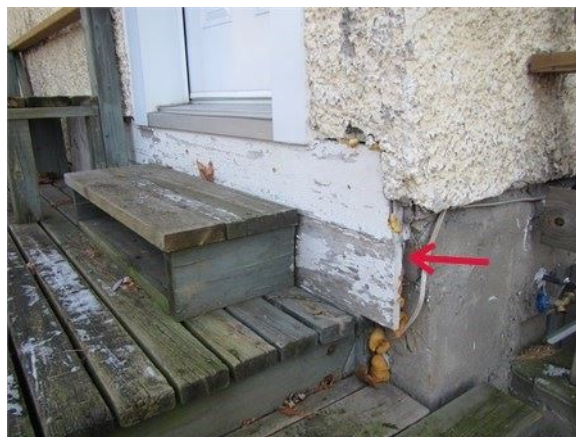


Défaut à corriger

Une partie des murs de fondation a été recouverte de béton. Cependant, des sections du mur arrière principal sont recouvertes de contreplaqué et d'une large section de bois en vis-à-vis de la terrasse arrière. Enlever le bois pour vérifier l'état du mur de fondation. Réparer au besoin pour assurer l'intégrité et l'étanchéité du mur.



Contreplaqué sur le mur arrière à enlever pour vérifier l'état du mur de fondation



Large pièce de bois sur le mur arrière sous la porte à enlever pour vérifier l'état du mur de fondation



Mur latéral gauche recouvert de béton alors que dans le sous-sol le mur est en pierres

Dalles de béton

V P/V N/V N/A Dalle de béton

Méthodes d'inspection

La dalle de béton était impossible à inspecter lors de l'inspection en raison des recouvrements de sol. L'inspectrice n'est pas tenue de défaire les surfaces de plancher pour visualiser la dalle de béton.

Constatations



Information

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

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



Laine et polyéthylène sous la structure dans la partie avant du sous-sol

Constatations



Danger potentiel

Nous avons remarqué ce qui ressemble à des champignons dans la structure du plancher du rez-de-chaussée, visibles à partir de la pièce partiellement fini de la fournaise. La section affectée nous a semblée limitée. Faire nettoyer le bois pour assurer la salubrité.



Champignons probables dans la structure du plancher du rez-de-chaussée à nettoyer



Avertissement

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



Le plancher de la véranda à l'avant penche vers l'avant, comme une galerie



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



Le plancher de la salle à manger penche vers la droite



Le plancher du séjour penche vers la gauche



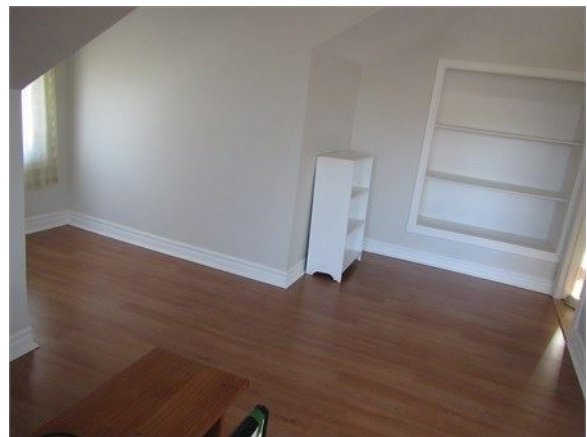
Le plancher de la cuisine penche vers l'avant, côté gauche



Le plancher de la cuisine penche vers la gauche



Le plancher de la grande pièce de l'étage penche vers la gauche à partir du mur droit



Le plancher de la grande pièce, section avant, penche vers l'arrière



Surveillance recommandée

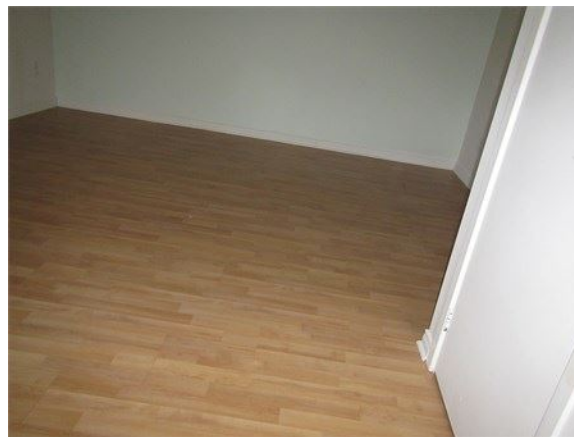
Nous avons remarqué que les planchers du sous-sol n'étaient pas parfaitement droit là où il y a de la finition. Surveiller la situation dans le temps pour vous assurer qu'il ne s'agit pas d'infiltrations d'eau dommageables. Au besoin, procéder à des ouvertures dans le plancher pour vérifier ce qu'il en est du sous-plancher. Faire appel à un expert pour vous assister si nécessaire.



Le plancher de la chambre avant droite penche vers l'arrière gauche



Le plancher de la salle familiale penche en partie vers la droite



Le plancher de la salle familiale penche en partie vers l'avant

Structures de toit

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

Énoncés généraux

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

Constatations



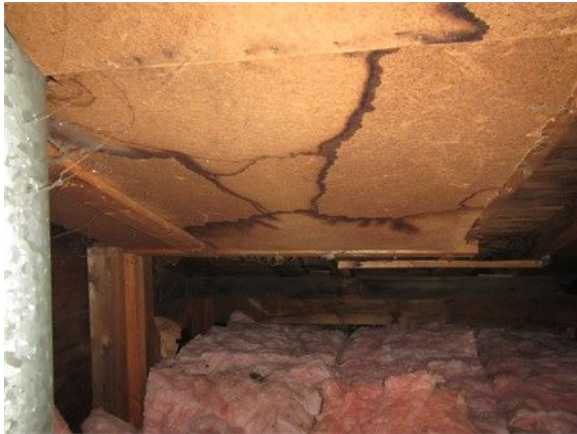
Inspection limitée

Notre inspection de la structure du toit a été limitée par l'accès limitée en raison des plafonds "cathédrales", par l'absence d'accès à certains entretoits et en raison des panneaux de carton fibre posés sous la structure. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans les endroits inaccessibles.

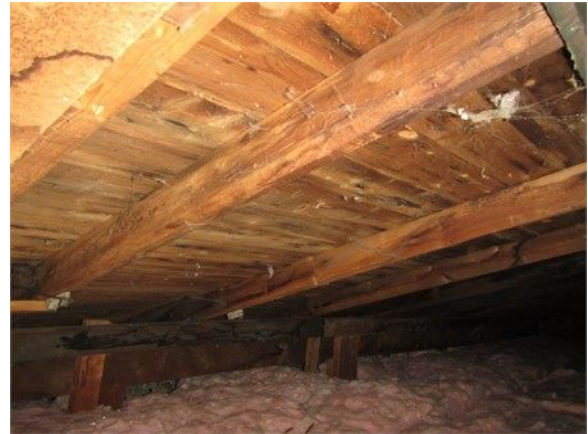


Surveillance recommandée

Nous avons remarqué la présence de taches d'eau séchées en divers endroits dans les entretoits. Nous ne savons pas si ces taches sont récentes ou anciennes. Surveiller la situation lors de pluies abondantes par prudence dont autour de l'évent de plomberie comme indiqué dans la section "Toiture".



Traces d'infiltration d'eau derrière la trappe d'accès à l'entretoit arrière



Taches d'eau séchées sur la structure de la pente arrière du toit



Traces d'eau autour d'une percée vers la toiture, côté gauche de la pente arrière



Traces d'eau sur le carton fibre sous la structure du toit, entretoit avant



Avertissement

La structure du toit est ancienne et plus faible que les structures récentes. Déneiger la toiture lors de fortes chutes de neige en hiver par prudence.

EXTÉRIEUR

Énoncés généraux

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

Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A Stuc et vinyle

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



Avertissement

Notre inspection de la toiture nous a permis de constater que le bardage de vinyle, posé sur les murs de l'étage, entre les deux hauteurs de toiture, est posé jusqu'en bas, près des bardeaux d'asphalte de la toiture. Le bardage de vinyle doit s'arrêter à deux pouces au-dessus de la toiture pour éviter sa dégradation prématurée par un contact constant avec l'eau de ruissellement de la toiture. Il y a peu à faire en ce moment sinon de défaire le bardage pour le couper à la hauteur voulue.



Exemple de vinyle trop près du toit



Défaut à corriger

Des traces d'écoulement d'eau ont été observées sur le revêtement de vinyle du mur latéral droit, sous le petit débord de toit. Suivre les recommandations faites dans la section "Toiture : Solins et parapets" du présent rapport.



Traces d'écoulement sous la petite toiture et la jonction avec le mur de l'étage



Défaut à corriger

Le revêtement de stuc des murs extérieurs est posé à l'ancienne, sans espace de ventilation de la lame d'air derrière le revêtement. Cela signifie que si des infiltrations d'eau surviennent (il y a toujours de l'eau qui s'infiltré derrière), l'eau demeure emprisonnée et peut facilement causer des détériorations à la structure des murs.

Prévoir une réfection à plus ou moins court terme pour préserver les murs extérieurs des dommages causés par l'eau.



Exemple de revêtement de stuc collé au mur de fondation (ici le mur latéral droit)



Revêtement de stuc collé aux murs de fondation, extension arrière droite

Solins et scellements

V P/V N/V N/A Scellant rigide et solidifié (de mauvaise qualité)

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 adhérent).



Sceller les soffites autour du mât électrique, mur latéral gauche



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des sections de murs de fondation, du côté droit, excédaient le revêtement extérieur. Il est essentiel d'installer un solin d'étanchéité sur membrane étanche. Le solin doit remonter de 150 mm derrière le revêtement intermédiaire des sections de murs extérieurs. Dans la maçonnerie de briques, le solin doit être replié dans un joint de mortier horizontal sur une profondeur d'au moins 25 mm.



Solins à installer entre les murs de fondation et le revêtement mural



Défaut à corriger

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



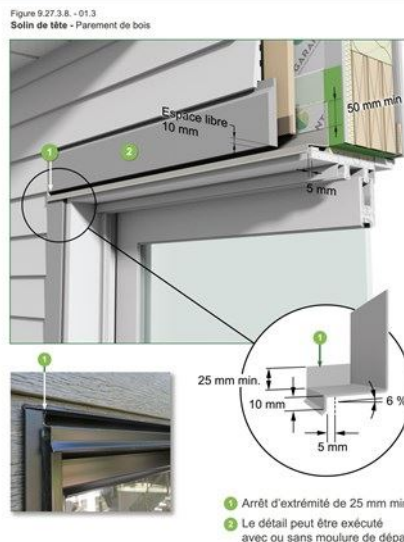
Absence de solin au-dessus d'une fenêtre dans le revêtement de vinyle d'une lucarne en guise d'exemple



Absence de solins au-dessus des fenêtres du bâtiment



Absence de solins au-dessus de la porte arrière et de la fenêtre de la cuisine



Dessin de la pose d'un solin au-dessus d'une ouverture avec lame d'air ventilée derrière le revêtement extérieur

Portes extérieures

V P/V N/V N/A Portes en acier et 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 vieilles portes en bois ne sont plus étanches et sont très énergivores. Prévoir un remplacement à court terme pour éviter les pertes de chaleur importantes et les infiltrations d'eau dommageables.



Vieille porte sans étanchéité pour le rangement à l'arrière droit du sous-sol



Porte d'entrée du sous-sol énérgivore



Défaut à corriger

La porte d'entrée du sous-sol est trop près de la surface extérieure en béton. Prévoir un rabaissement du palier inférieur de l'escalier extérieur pour éviter les infiltrations d'eau dommageables qui se produisent actuellement.



Seuil de porte trop près du palier inférieur de l'escalier extérieur



Traces d'infiltration d'eau du côté intérieur de la porte du sous-sol

Fenêtres et verrières

V PV NV N/A Fenêtres de vinyle (PVC), en aluminium et en bois

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.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que des doubles vitrages avaient commencé à se desceller. Les doubles vitrages descellés ne sont plus étanches. IL est préférable de les remplacer, non seulement pour des raisons esthétiques, mais aussi parce qu'ils sont plus énergivores. Prévoyez le coût de remplacement des doubles vitrages. Notez que vous pouvez remplacer les doubles vitrages sans remplacer les fenêtres.



Exemple de double-vitrage descellé



Défaut à corriger

La plupart des fenêtres du rez-de-chaussée sont des fenêtres anciennes en bois avec contre-fenêtres amovibles. Ces fenêtres, non seulement subissent des infiltrations d'eau mais, de la condensation, en raison du manque d'étanchéité, se forme entre les deux fenêtres. Prévoir une réfection à court terme pour éviter les dommages à l'enveloppe du bâtiment sous les fenêtres.

Noter que les fenêtres font partie du caractère architectural du bâtiment. Une attention particulière devrait être portée aux fenêtres choisies pour les remplacer.



Fenêtres anciennes en bois, mur latéral droit



Traces d'infiltration d'eau au haut d'une fenêtre en guise d'exemple



Traces d'infiltration d'eau au haut d'une fenêtre en guise d'exemple



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 seuil de fenêtre bas : protéger la fenêtre



Exemple de fenêtre dont le seuil est bas à l'étage

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 la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations



Défaut à corriger

Les garde-corps autour de la terrasse et du puits de l'escalier d'accès au sous-sol n'étaient pas conformes. Prévoir une mise à niveau en respectant la réglementation municipale.



Garde-corps non conformes autour de la terrasse arrière



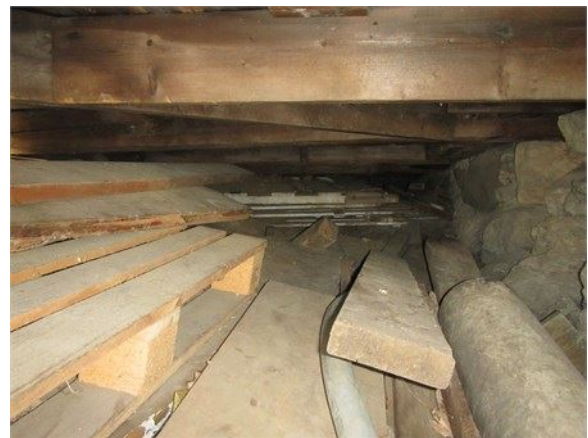
Garde-corps non conforme autour du puits de l'escalier d'accès au sous-sol

*Inspection limitée*

Notre inspection de la structure de la galerie interne avant a été limitée par l'absence d'accès. Le plancher penche vers l'avant. Dégager au besoin l'espace pour une analyse plus complète puisque le toit est en continu avec le reste du bâtiment.



Galerie avant fermée et intégrée au bâtiment



Accès limité sous la galerie

*Défaut à corriger*

L'escalier extérieur de la terrasse arrière 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'autre de l'escalier.



Ajouter une main courante dans l'escalier arrière

*Danger potentiel*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de palier devant la porte de la cuisine sur le mur arrière. Le Code de construction du Québec, à l'article 9.8.6.2. exige la présence d'un palier. Prévoyez installer un palier. Le palier doit avoir la même largeur qu'un escalier et une profondeur d'au moins 900 mm (Article 9.8.6.3. du CCQ).



Installer un palier devant la porte de la cuisine

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



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Les fascia et les soffites sont en bon état.

Aménagements extérieurs

V P/V N/V N/A Terrain en pente

Limitations

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'un arbre était trop près du bâtiment à l'arrière. Il est essentiel de procéder à l'élagage de manière à dégager la façade et le toit pour leur permettre de bien s'assécher par une bonne circulation d'air. L'humidité retenue par la présence de l'arbre peut contribuer à la détérioration prématurée des composantes de la façade et du toit en contact avec l'arbre.



Couper les branches trop près du bâtiment



Défaut à corriger

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



Pente négative à l'avant de la propriété

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

Limitations

En raison de la hauteur et de la pente de la toiture, nous l'avons inspecté à partir du sol et à l'aide de jumelles.

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. La couverture en bardeaux d'asphalte était en bon état et est relativement récente. Conserver la facture et la garantie par prudence.

Gouttières

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

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 sur certains débords de 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.



Installer des gouttières sur les débords de toit où il n'y en a pas y compris toutes les lucarnes



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. Veillez à installer des exutoires qui se prolongent jusqu'à six pieds de distance de la maison.



Installer des exutoires pour éloigner l'eau des murs de la maison



Défaut à corriger

La gouttière arrière a besoin d'être nettoyée. Nettoyer la gouttière pour éviter les débordements, les infiltrations d'eau et la formation de végétaux.



Nettoyer la gouttière arrière

Solins et parapets

V P/V N/V N/A Solins en acier émaillé

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le solin de l'évent de plomberie à l'arrière gauche n'était pas étanche en sa partie inférieure. De plus, des infiltrations d'eau ont été observées dans l'entretoit, autour de l'évent. Remplacer le solin de l'évent pour une étanchéité adéquate.



Le solin de l'évent de plomberie ne semble pas étanche : Vérifier l'installation et remplacer le solin au besoin



Expertise recommandée

Il est probable qu'un manque d'étanchéité entre la toiture sous le mur droit de l'étage cause des taches d'écoulement sur le revêtement de vinyle sous la toiture. Vérifier rapidement le solin d'étanchéité entre la

toiture et le mur en surélévation et corriger tout manquement. Le solin ne doit pas remonter simplement derrière le bardage de vinyle mais doit remonter derrière le revêtement intermédiaire qui se trouve derrière le bardage de vinyle. Faites appel à un couvreur compétent.



Vérifier l'étanchéité entre le mur de l'étage et la petite section de couverture / Noter les taches d'écoulement sous les soffites



Réparation urgente

Les solins métalliques situés entre la toiture et les cheminées sont étanchéifiés en leur partie supérieure par un calfeutrement. Une installation correcte consiste à faire en sorte que le solin est replié et pénètre dans la pierre sur une profondeur d'au moins 25 mm pour assurer une étanchéité parfaite. Il semble que, dans les installations actuelles, les solins ne soient appliqués qu'en surface. Vérifier et corriger l'étanchéité de l'installation rapidement au besoin pour empêcher les infiltrations d'eau dommageables à la structure de la toiture.



Vérifier l'étanchéité des contre-solins métalliques autour des cheminées

PLOMBERIE

Limitations

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 évier et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Valve principale d'entrée d'eau

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

Énoncés généraux

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

Constatations

*Information*

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

Appareils et robinets

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

Constatations

*Défaut à corriger*

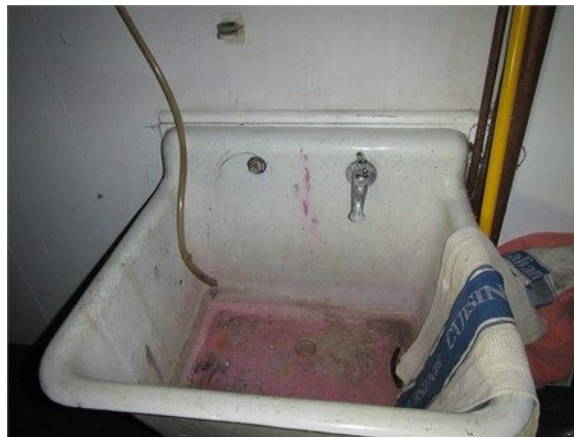
Nous avons remarqué que l'émail de la baignoire du rez-de-chaussée était usé. Lorsque l'émail est usé, la baignoire peut se mettre à rouiller et à fuir. Prévoyez le remplacement de la baignoire à plus ou moins court terme en même temps que les carreaux de céramique sur les murs.



Email usé dans la baignoire

**Avertissement**

Une cuve de lavage très tachée se trouve au sous-sol. Tout dépendant de l'usage, elle pourrait avoir d'être remplacée.



Vieille cuve au sous-sol avec robinetterie limitée

Conduits de distribution

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

Limitations

Il est normal que l'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Une variation de la pression d'eau dans l'aqueduc de la ville implique une variation de pression à votre robinet surtout si le diamètre de l'entrée d'eau est inférieur à 3/4 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

*Défaut à corriger*

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

Avec le temps, les conduites en acier galvanisée seront affectées par la corrosion et engendreront des fuites. Prévoyez le remplacement des conduites de plomberie désuètes à court terme. Plusieurs assureurs ont des restrictions à cet effet.



Exemple de conduite en acier galvanisé sous le lavabo à l'étage



Eau rouille dans la baignoire du rez-de-chaussée en raison des conduites en acier galvanisé



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'un robinet à sellette sur une conduite d'eau potable au sous-sol. Il est interdit d'utiliser des robinets à sellette sur le réseau de distribution d'eau (Code de plomberie; article 2.10.5). Faites changer cette installation en utilisant un raccord approprié pour cette alimentation en eau.



Robinet à sellette à remplacer pour éviter les fuites

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence de coudes à courts rayons dans des changements de direction des conduites d'évacuation des eaux usées. Les conduites dont le diamètre est de 4 po ou moins peuvent posséder des coudes à longs rayons mais les coudes à courts rayons sont interdits. Faites voir les conduites de plomberie accessibles par un plombier compétent pour corriger les diverses déficiences pour une installation conforme et pour éviter les blocages dommageables. Noter qu'il est possible que d'autres non conformités soient présentes dans les endroits impossibles d'accès.



Coude à court rayon dans le sous-sol

*Expertise recommandée*

Un vieux puisard scellé se trouve dans le sous-sol pour relever les eaux usées des appareils de plomberie car le collecteur principal est plus haut que le sous-sol. Faire vérifier l'appareil par un plombier spécialisé pour déterminer de sa durée de vie utile.



Le puisard scellé âgé au sous-sol



Le regard vers le collecteur principal plus haut sur le mur latéral gauche

*Défaut à corriger*

Une conduite d'évacuation possède une pente négative au plafond de la salle de la fournaise. Corriger la pente de la conduite pour éviter les blocages et les fuites.



Pente négative d'une conduite au plafond du sous-sol



Surveillance recommandée

Une section de conduite d'évacuation au plafond du sous-sol (salle de la fournaise) est âgée. Elle ne fuit pas et ne semble pas sur le point de percer. Cependant, les joints pourraient fuir. Surveiller la situation dans le temps par prudence. Corriger rapidement toute fuite.



Vieux collecteur à surveiller au plafond du sous-sol



Avertissement

Nous avons noté la présence d'un évent automatique sur une partie du système d'évacuation des eaux usées sous l'évier de la cuisine. L'installation est trop basse. Ce type d'installation peut convenir pour pallier la présence d'un évent conventionnel lorsque l'on rénove un bâtiment existant sans ouvrir des murs ou des planchers. Cependant, vous devez vous assurer du bon fonctionnement du clapet de façon régulière (à remplacer au besoin). Afin d'éviter les fuites, un évent automatique doit être positionné plus haut que l'appareil qu'il dessert (au moins 100 mm au-dessus du bras de siphon).



Event automatique trop bas sous l'évier

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que le siphon sous le lavabo de la salle de bains à l'étage avait commencé à percer. Remplacez le siphon pour éviter les fuites dommageables.



Siphon qui commence à percer sous le lavabo de l'étage

Drains de plancher

V P/V N/V N/A Drains non identifiés

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 et en raison de la présence de feuilles, nous n'avons pas localisé le drain extérieur devant la porte d'entrée du sous-sol, du côté gauche du bâtiment. Assurez-vous que des drains sont présents pour éviter les dégâts des eaux.



Drain à localiser au bas de l'escalier d'accès au sous-sol

Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A Clapets non localisés

Constatations



Défaut à corriger

Nous n'avons pas localisé de clapets antiretour sur les conduites d'évacuation des appareils de plomberie du sous-sol. Il est essentiel que le sous-sol soit protégé contre les refoulements d'égout. Faire appel à un plombier compétent pour installer des clapets antiretour.



Exemple d'absence de clapet antiretour sur une conduite d'évacuation, ici la cuve de lavage

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 Rheem a été fabriqué en 2012. Il atteint sa durée de vie utile. Prévoir son remplacement à court terme.

*Défaut à corriger*

Nous avons noté une déficience de l'installation du chauffe-eau. La soupape de décharge ne possède pas de tuyau d'évacuation. Tout chauffe-eau doit être muni d'une soupape de décharge conçue pour s'ouvrir dès que la pression à l'intérieur du réservoir atteint la pression de service indiquée sur la plaque signalétique du réservoir. Le tuyau d'évacuation de la soupape de décharge permet d'évacuer de manière sécuritaire un excédent d'eau très chaude par le déclenchement de la soupape. Le tuyau doit être dirigé vers le bas sur une longueur maximale de deux mètres. Son extrémité inférieure doit se situer à au plus 1 pied du sol. Cependant, ce tuyau doit s'arrêter à au moins 2 pouces du sol et non pas être branché directement sur une conduite d'évacuation des eaux usées de manière à éviter la contamination de l'eau potable par siphonnement. Faites installer un tuyau d'évacuation.



Installer une conduite d'évacuation sur la soupape de décharge du chauffe-eau

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

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

Alimentation principale

V P/V N/V N/A Alimentation aérienne par la cour latérale gauche

Énoncés généraux

Le propriétaire est responsable de l'émondage des arbres autour des câbles aériens de l'entrée électrique, jusqu'au point de branchement de service. Faire exécuter ce travail par des émondeurs professionnels.

Constatations



Défaut à corriger

La base du mât électrique à l'extérieur n'est pas drainée dans sa partie inférieure. La situation actuelle peut faire en sorte que de l'eau de condensation dans le mât traverse vers le panneau électrique et cause des désordres importants. Il nous a été impossible de constater l'état du conduit du côté intérieur du mur. Nous vous suggérons de faire voir l'installation par un maître électricien qui percera la base du conduit.



Faire percer la base du mât électrique à l'extérieur



Expertise recommandée

Faire vérifier les câbles à la tête du mât électrique par un électricien compétent. L'installation semble partiellement mal assemblée.



Les câbles à la tête du mât dont certains semblent abandonnés

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



Inspection limitée

Nous n'avons pas inspecté le disjoncteur principal.

Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A Inconnu

Constatations



Inspection limitée

Nous avons omis d'inspecter le panneau de distribution électrique. Faire voir l'installation au besoin par un électricien compétent.

Câbles des circuits de dérivation

V P/V N/V N/A Câblage en cuivre et possibilité de câblage en aluminium

Méthodes d'inspection

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

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

Constatations



Défaut à corriger

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



Câble à protéger à l'extérieur sur le mur arrière



Câble à protéger à l'intérieur



Câble à protéger à l'intérieur



Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'une boîte de jonction avait besoin d'être fixée au sous-sol. Fixer la boîte de jonction à un élément structural pour assurer la sécurité de l'installation.



Boîte de jonction à fixer au plafond du sous-sol

Interrupteurs et prises de courant

V P/V N/V N/A Installation régulière résidentielle et prises anciennes

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Avertissement

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



Absence de prise près du lavabo à l'étage



Danger potentiel

Notre inspection de la prise DDFT dans la salle de bains du rez-de-chaussée nous a permis de constater que le raccordement est fautif. La prise est sans mise à la terre et la prise est dans l'impossibilité de

disjoncter. Le raccordement de la prise à l'aide d'un fil de liaison n'a probablement pas été fait. Faites vérifier l'installation et apportez le correctif approprié pour que cette prise vous protège adéquatement.



Prise sans mise à la terre à corriger au rez-de-chaussée



Défaut à corriger

Une prise extérieure à l'arrière gauche a besoin d'être fixée. Fixer la prise pour assurer la sécurité de l'installation.



Prise à fixer à l'arrière gauche



Défaut à corriger

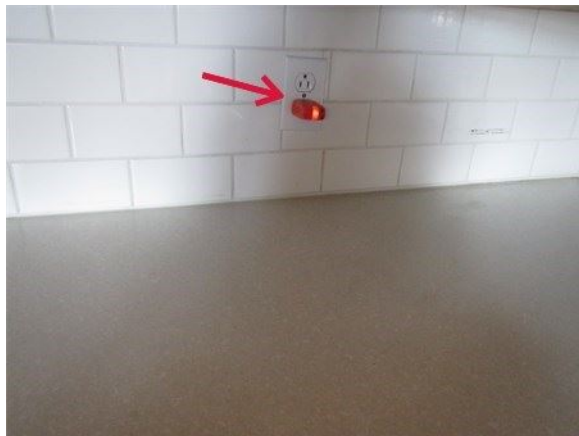
Une majorité de prises n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage à une certaine époque. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés (ex.: ordinateur, petits électroménagers, etc.), l'installation de circuits protégés car ces appareils (avec petit moteur) 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 dangereuse. 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.



Prise ancienne sans mise à la terre



Prise près de l'évier sans mise à la terre : remplacer la prise par une prise DDFT près de l'évier en plus de réaliser la mise à la terre



Autre prise sur un comptoir de cuisine sans mise à la terre



Autre prise ailleurs sans mise à la terre

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

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

Générateur de chaleur

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

La fournaise au mazout/bi-énergie est de marque Olsen. Faire vérifier l'appareil et son brûleur par un spécialiste annuellement pour un rendement optimal et pour assurer la sécurité de l'installation.



La fournaise 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.



Le thermostat central au rez-de-chaussée

Système de distribution de chaleur

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il manquait des joints de scellement sur les joints entre les sections de conduits d'air chaud. Sceller les joints à l'aide de ruban métallisé spécialement conçu à cet effet.



Exemple de joint de conduit d'air mal scellé

*Avertissement*

Les conduits de distribution d'air peuvent contenir des poussières et des contaminants allergènes. Ces saletés et poussières peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste. Notez qu'il est préférable de ne pas habiter les lieux dans les jours qui

suivent de manière à éviter de respirer tout ce qui aura été 'secoué' par le nettoyage des conduits. Notez que vous pouvez aussi faire nettoyer les conduits par des spécialistes en décontamination pour un travail scellé plus sécuritaire sur le plan de la salubrité.

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que les joints entre les sections du conduit de fumée n'étaient pas scellés et qu'il n'y avait probablement pas de plaque autour du conduit de fumée, à l'entrée de la cheminée. Faire corriger les manquements pour éviter les refoulements des gaz de combustion dans la maison.



Le conduit de fumée à l'entrée de la cheminée au sous-sol

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



Défaut à corriger

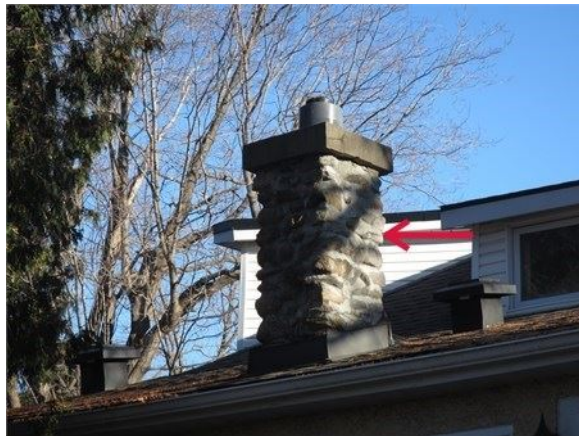
Nous avons remarqué la présence de fissures dans la maçonnerie de pierres de la cheminée principale ainsi que des fissures dans le couronnement de béton. Réparer l'ensemble des fissures pour éviter davantage de dégradation par infiltrations d'eau, surtout lors des périodes de gel et de dégel.



Fissures dans la maçonnerie et le couronnement à réparer

**Défaut à corriger**

Une cheminée abandonnée a été observée sur le toit arrière. La cheminée est en place à l'intérieur derrière les finis intérieurs de la cuisine et de la salle familiale au sous-sol. Le couronnement de la cheminée est fissuré et doit être réparé si vous ne démolissez pas cette cheminée. Prévoir la démolir sous le niveau du toit lors de la prochaine réfection de la couverture.



Cheminée abandonnée à l'arrière



Couronnement fissuré sur la cheminée abandonnée

Réservoir d'entreposage du combustible

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

Énoncés généraux

Un réservoir de mazout en acier a une durée de vie approximative d'environ 25 ans. Il devrait être inspecté annuellement par un technicien compétent. Son accès devrait être libre et dégagé en tout temps afin de faciliter son inspection. Les réservoirs en acier peuvent être affectés par la rouille qui se produit à cause de l'eau formée par la condensation. Afin de prévenir la condensation dans le réservoir, il est conseillé de maintenir le réservoir plein pendant les mois d'été.

Constatations

**Information**

Le réservoir de mazout est en bon état. Il a été fabriqué en 2010 et se trouve à l'avant gauche du sous-sol.



Le réservoir de mazout au sous-sol

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

V P/V N/V N/A Foyer de maçonnerie

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Expertise recommandée

Le foyer est en maçonnerie ainsi que sa cheminée. Cette dernière n'a pas de chapeau protecteur et l'âtre du foyer est fissuré. Faire appel à un spécialiste pour certifier ou non l'appareil. Ne l'utilisez pas avant d'obtenir une certification. Par prudence, prévoir une mise à niveau avec un foyer qui s'insère dans l'âtre actuel et un conduit de fumée qui agit comme cheminsage à l'intérieur de la cheminée de maçonnerie actuelle.



Le foyer dans le séjour



Des pierres dans l'âtre sont fissurées



Il n'y a pas de chapeau pour éviter les infiltrations d'eau au-dessus de la cheminée du foyer

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Limitations

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

Matériel de refroidissement et de ventilation

V P/V N/V N/A Pompe à chaleur (thermopompe)

Constatations



Information

Une thermopompe dessert le système de chauffage central. Elle est de marque Goodman. Le numéro de modèle est leSSZ140301AD. L'appareil nous a semblé récent.



La thermopompe sur le mur latéral droit

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'amianté 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 Parquets de bois, prélat, carreaux de céramique, plancher flottant, etc.

Limitations

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

Constatations



Danger potentiel

Lors de l'inspection de l'entrée latérale gauche du sous-sol, nous avons remarqué que le revêtement de plancher était constitué de tuiles qui pouvaient contenir de l'amianté. L'amianté est nocive pour la santé. La surface est restreinte. Prévoyez l'enlèvement du revêtement de plancher avec le protocole d'enlèvement de l'amianté, ce qui s'avère plus coûteux que l'enlèvement habituel d'un revêtement de plancher.



Tuiles qui pourraient contenir de l'amiante dans le couloir latéral du sous-sol



Avertissement

Nous avons remarqué que le revêtement de sol dans la cuisine est en lattes de bois. Ce type de revêtement n'est pas étanche à l'eau. 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 de la cuisine et au besoin remplacez les lattes de bois par une surface étanche comme des carreaux de céramique.



Défaut à corriger

Lors de l'inspection de la salle de bains du rez-de-chaussée, nous avons remarqué que des carreaux de céramique étaient fissurés. Les carreaux fissurés ne sont plus étanches. Comme d'autres rénovations sont à prévoir dans cette salle de bains, prévoir le remplacement du revêtement de sol.



Carreaux fissurés dans la salle de bains du rez-de-chaussée



Avertissement

Nous avons remarqué que le revêtement de plancher, dans une partie du sous-sol, était du tapis (moquette). Des tapis sont aussi posés directement à même le sol sans dalle de la partie avant du sous-sol. L'humidité qu'il est possible de trouver dans un sous-sol pourrait faire en sorte que des moisissures se développent dans les tapis et causent des problèmes de santé aux occupants. Nous vous suggérons, dans la mesure de vos moyens, de remplacer ce revêtement par un revêtement résistant aux moisissures et aux déformations causées par l'humidité.



Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Plâtre sur lattes probablement 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

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



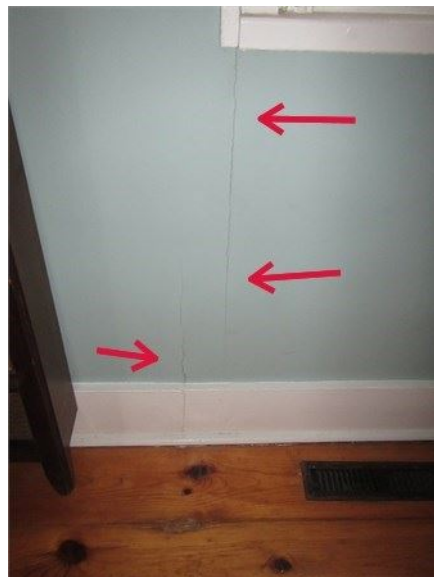
Avertissement

Notez que le composé à joint de gypses anciens ou de gyplap peut contenir de l'amiante. Dans une moindre mesure, il est aussi possible que du gypse contienne de l'amiante. Si vous comptez procéder à des travaux de modification intérieure dans le bâtiment, procédez à un test d'amiante par prudence.



Avertissement

Nous avons observé la présence d'une fissure verticale au coin inférieur avant de la fenêtre de la salle à manger. Comme la fissure est très rectiligne, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une fissure liée à un manque de renforcement des joints tirés en raison de sa position. Renforcer la fissure en tirant les joints avant de repeindre pour un fini impeccable.



Fissure verticale au coin inférieur avant de la fenêtre de la salle à manger



Réparation urgente

Nous avons remarqué que les carreaux de céramique autour de la baignoire au rez-de-chaussée n'étaient plus étanches. Une dégradation importante a été observée. Ne prenez pas de douche dans cette baignoire avant d'avoir procédé à une réfection complète des murs autour de la baignoire. Comme la baignoire est à remplacer, il serait judicieux de procéder à l'ensemble des travaux au même moment.



Carreaux de céramique à refaire autour de la baignoire du rez-de-chaussée



Information

Des poutres décoratives au plafond du séjour ont une certaine valeur architecturale. Cependant, il n'y a pas d'autres finis intérieurs qui s'harmonisent à ces poutres.



Poutres décoratives au plafond du séjour



Surveillance recommandée

Lors de l'inspection de l'étage, nous avons remarqué de nombreux affaissements du plafond à angle. Aucune fissure n'a été observée. Cependant, nous vous suggérons de surveiller la situation de manière périodique et de déneiger la toiture l'hiver pour éviter tout dommage. Il est probable, vu l'âge avancé du bâtiment, que la structure du toit soit faible.



Affaissement au-dessus et devant la fenêtre la plus arrière du mur latéral droit de l'étage



Finis irréguliers probablement liés à une faiblesse structurale du toit



Finis irréguliers probablement liés à une faiblesse structurale du toit

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A Escalier de bois franc et escalier recouvert de tapis

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. La conformité des ESCALIERS D'ISSUES dans un immeuble à logements multiples dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, informez-vous auprès de la municipalité de la réglementation en vigueur.

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 1/4 po. dans l'ossature murale. Les consoles doivent être espacées d'au plus 4 pi. et la première doit se situer à au plus 1 pi. des extrémités de la main courante. Cette dernière doit se trouver à entre 32 et 38 po. au-dessus du nez des marches, à 2 po. du mur au moins et être construite de manière que rien ne vienne en

interrompre la continuité du haut au bas de chaque volée d'escalier. Installer des mains courantes dans toutes les volées d'escaliers.



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

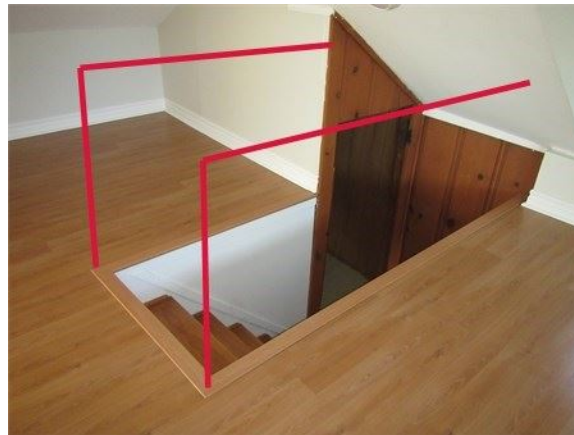


Installer une main courante dans les sections où elle est manquante dans l'escalier de l'étage



Danger potentiel

Nous avons constaté l'absence de garde-corps sécuritaire au haut de l'escalier de l'étage. Cela présente un important risque de chute. Limiter l'accès à la zone de risque. Nous vous recommandons de faire installer des garde-corps sur le palier de l'étage, tout autour de l'ouverture.



Installer des garde-corps conformes de chaque côté de l'escalier et une main courante dans l'escalier



Danger potentiel

Notre inspection de l'escalier menant à l'étage nous a permis de constater que la contre-marche du haut était plus importante que les autres contre-marches. Cet état de fait peut causer des chutes puisque l'automatisme du corps pourrait faire manquer la marche et provoquer des accidents fâcheux. Mettez en évidence cette anomalie pour prévenir les usagers.



Contre-marche importante au haut de l'escalier de l'étage

Armoires et comptoirs

V PV NV NA Armoires de bois plein et comptoirs prémoulés

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau sur la sous-face du comptoir de la cuisine autour de l'évier. Prévoir une réfection du comptoir de la cuisine pour assurer la salubrité.



Détérioration importante de la sous-face du comptoir de la cuisine autour de l'évier : prévoir un remplacement

Portes intérieures

V P/V N/V N/A Portes à âme vide et portes en bois

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

La porte entre le séjour et les pièces du côté gauche frotte contre le sol. Il est possible qu'un problème structural soit en cause. Dans un premier temps, nous vous suggérons d'ajuster la porte pour qu'elle ferme sans restriction. Si la porte devient à nouveau difficile à ouvrir, faire appel à un ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement structural.



La porte frotte contre le sol

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolant en vrac (vermiculite) et laine en nattes

Méthodes d'inspection

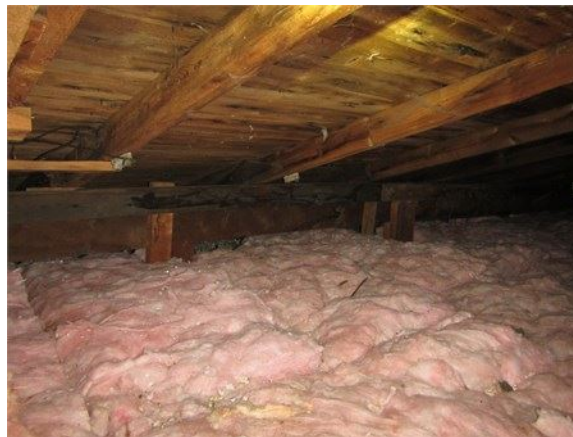
La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'il est recouvert de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure.

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué que l'isolation de l'entretoit était faible, en partie en raison de l'âge du bâtiment. Si vous comptez 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.



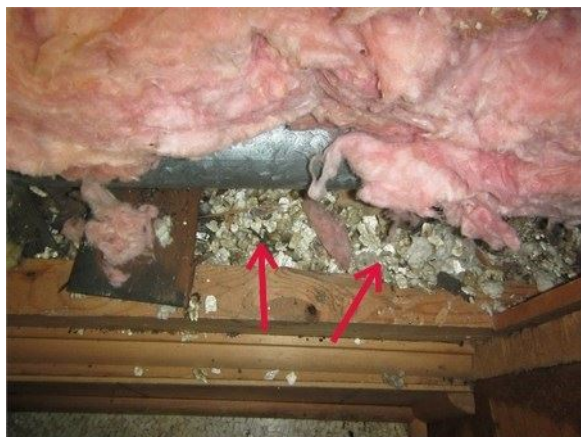
Laine minérale sur vermiculite dans l'entretoit arrière



Expertise recommandée

Nous avons observé de l'isolant de vermiculite dans l'entretoit. Nous recommandons de procéder à une analyse afin de vérifier s'il contient de l'amiante. L'amiante est nocive pour la santé.

S'il s'avère, après analyse, qu'il y a de l'amiante dans l'isolant, nous vous recommandons de consulter une entreprise spécialisée pour obtenir des informations précises sur les mesures à prendre.



Vermiculite observée dans l'entretoit arrière près de la trappe d'accès



Vermiculite observée plus vers l'arrière

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Aérateurs de toit de type Maximum et soffites ventilés

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



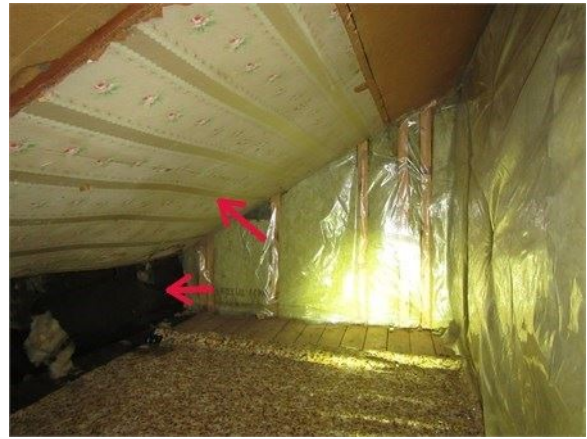
Surveillance recommandée

Dans les entretoits visités, nous avons remarqué que l'isolation se trouvait dans la structure du toit pour l'entretoit avant, au-dessus des panneaux de carton fibre. Pour l'entretoit arrière, il semble y avoir une combinaison partielle de laine dans la structure de la pente du toit mais surtout de la laine sur le plafond du rez-de-chaussée. Là où l'isolant est posé à même la structure de la pente du toit, cela signifie qu'il n'y a pas de ventilation de l'entretoit. Les aérateurs observés sur la toiture peuvent alors nuire au bon état de la structure du toit. De fait, s'il n'y a pas d'air de compensation venant des soffites des débords de toit, les aérateurs actuels peuvent aspirer l'air intérieur dans la structure du toit et causer des dommages comme de la condensation, du givre, de la pourriture du bois de structure, etc.

Surveiller la situation en période hivernale pour vous assurer qu'il ne se forme pas de glaçons sur les débords de toit. Si c'est le cas, faire appel à un spécialiste pour maîtriser la situation.



Trois aérateurs dans la pente arrière et un aérateur de toit à droite de la cheminée principale



Isolation probablement à même la structure du toit

Isolation des fondations

V P/V N/V N/A Absence d'isolant dans les endroits accessibles

Méthodes d'inspection

L'inspection de l'isolation du sous-sol et/ou du vide sanitaire se limite aux parties facilement accessibles, sans déplacement d'articles personnels ou de meubles qui empêchent l'accès ou nuisent à la visibilité. Si le mur est recouvert ou si l'espace est trop restreint pour y circuler, il est alors impossible d'y accéder. L'inspection est donc limitée aux sections visibles et accessibles au moment de notre inspection.

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué que les murs de fondation du bâtiment n'étaient pas isolés dans les endroits accessibles. 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 et l'imperméabilisation des murs de fondation, la pose, du côté extérieur des murs, d'un isolant de laine de roche ou d'un isolant rigide en polystyrène extrudé de type 4, R-17 minimum. 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 aux murs de fondation en prenant soin de poser un solin (métallique) sous le revêtement intermédiaire des murs extérieurs recouverts de stuc 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 pierres anciens 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 (Gel/dégel).

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. Vous améliorerez quand même le rendement énergétique du bâtiment.

Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A Ventilateur ancien et absence d'installation

Énoncés généraux

Un ventilateur de salle de bains est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs. Il est de bon usage de posséder un ventilateur d'extraction avec sortie extérieure dans une salle de bains ou une salle de douches.

Constatations



Défaut à corriger

Le ventilateur de la salle de bains du sous-sol ne fonctionnait pas à l'inspection. Réparer ou remplacer ce ventilateur et poser un ventilateur dans la salle de bains du rez-de-chaussée.

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A Hotte sans sortie extérieure

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

La hotte de la cuisinière rejette son air à l'intérieur de la cuisine, ce qui n'est pas souhaitable. Prévoir une sortie extérieure si la hotte peut être convertie. Autrement, installer une hotte avec sortie extérieure.



Installer une hotte avec sortie extérieure

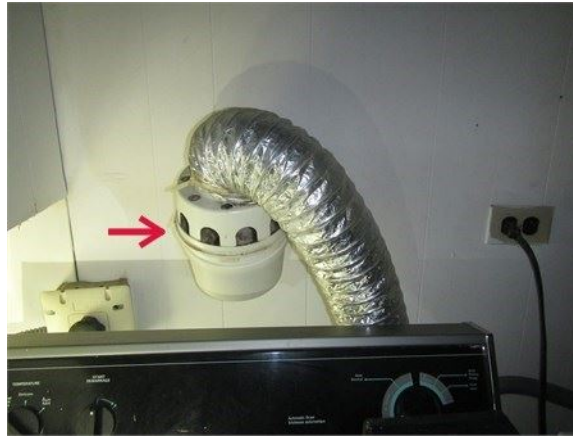
Sortie de sècheuse

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Le conduit de sècheuse débouche à l'intérieur du bâtiment. Cette situation peut entraîner des excès d'humidité et causer des problèmes affectant la qualité de l'air et détériorant les composantes en bois. Aménager une sortie d'air extérieure conforme, munie d'un registre extérieur avec clapet à contre-poids.



Faire sortir le conduit de la sècheuse à l'extérieur

DÉPENDANCES

Autre

Constatations

*Inspection limitée*

Le cabanon situé sur la propriété n'a pas été inspecté et ne fait pas partie de notre mandat. Noter cependant que le Certificat de localisation fait état d'un empiètement vers la propriété voisine.



Le cabanon à l'arrière n'a pas été inspecté

CONCLUSION

Pour conclure, bien entendu tout ce qui est mentionné dans ce rapport doit être pris en compte. Cependant, nous aimerions attirer votre attention sur un certain nombre d'éléments importants.

Nous vous recommandons de :

1. Procéder à un test d'amiante sur la vermiculite dans l'entretoit arrière.
2. Prévoir le coût de divers travaux : Mise à niveau du stuc sur les murs extérieurs. Remplacement des fenêtres. Pose de solins au-dessus des ouvertures. Réfection de la salle de bains du rez-de-chaussée. Mise à niveau électrique. Remplacement des conduites d'eau potable en acier galvanisé. Pose de garde-corps à l'extérieur. Pose d'une hotte avec sortie extérieure dans la cuisine. Mise à niveau des ventilateurs des salles de bains. Remplacement du chauffe-eau. Pose de clapets antiretour sur les appareils de plomberie du sous-sol, etc.

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

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

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

130, Ave. de la Pointe-Claire

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