

# **RAPPORT D'INSPECTION DIAGNOSTIC**

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

Dossier : 1997-2022-04-11



## **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 : 11 avril 2022  
Imprimé le : 26 avril 2022

**TABLE DES MATIÈRES**

SOMMAIRE.....	3
COMMENT LIRE LE RAPPORT .....	4
STRUCTURE.....	5
EXTÉRIEUR.....	17
TOITURE .....	29
PLOMBERIE.....	32
ÉLECTRICITÉ.....	38
CHAUFFAGE .....	46
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	47
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	48
INTÉRIEUR.....	49
ISOLATION ET VENTILATION .....	54
DÉPENDANCES .....	59
CONCLUSION .....	60
CERTIFICAT .....	61

**SOMMAIRE**

CLIENTS : Ville de Pointe-Claire et Paris Ladouceur et Associés Inc.  
DATE ET HEURE : 11 avril 2022, 10:00 DURÉE : 2:15  
INSPECTEUR : Louise Coutu  
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 6°C

**PROPRIÉTÉ INSPECTÉE**

ADRESSE : 21, Ave. Broadview, Pointe-Claire (Québec)  
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Maison individuelle  
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1910

**DESCRIPTION SOMMAIRE**

La propriété est une maison unifamiliale de type plain-pied (bungalow) qui a subi de nombreux agrandissements au fil du temps. Les revêtements extérieurs sont en bardages de vinyle. La toiture est à quatre versants et est recouverte de bardeaux d'asphalte. Un sous-sol partiellement fini et des vides sanitaires se trouvent 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. Des expertises supplémentaires sont essentielles afin de compléter notre inspection.

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

## COMMENT LIRE LE RAPPORT

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

### Description des symboles

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

<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.*



Extension avant sur pieux pour le portique d'entrée



Extension gauche



Extension droite



Extension arrière droite non chauffée

*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    Béton ancien possiblement cyclopéen et blocs de béton

## Limitations

*Inspection limitée: Comme les murs de fondation ne sont pas tous visibles de l'intérieur (isolant et finition), notre inspection se limite aux parties visibles. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière l'isolant et les revêtements de finition.*

*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.*

## Énoncés généraux

*Les fissures présentes dans les murs de fondations ou dans la dalle de béton du sous-sol sont des portes ouvertes à d'éventuels problèmes d'infiltration d'eau.*

*Il est toujours plus prudent de procéder à leur réparation dans les meilleurs délais possibles. En effet, lorsque le drain de fondation (si existant) ne suffit plus à intercepter et à évacuer les eaux souterraines présentes à proximité des fondations, l'eau s'accumule dans le sol et exerce une pression sur les fondations et sous la dalle du sous-sol. Selon la quantité d'eau présente et la pression exercée, il peut y avoir infiltration d'eau dans le sous-sol par tous les orifices et les fissures présentes. Cette situation survient particulièrement lors de fortes pluies ou au printemps, à la fonte des neiges, lorsque le sol est saturé d'eau. Notez qu'un béton qui subit des infiltrations se détériore plus rapidement.*

*L'inspectrice doit noter dans son rapport tout signe d'infiltration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes de l'immeuble. Les observations sur les signes d'infiltration d'eau, qui sont rapportées dans la présente section, concernent surtout le sous-sol.*

## Constatations

*Avertissement*

Nous avons remarqué que certains murs de fondation de l'immeuble sont en blocs de béton. Les murs de fondation en blocs de béton sont moins stables que les murs de fondation en béton coulé. Des fissures peuvent se produire dans les joints de mortier et dans les blocs de béton causant des infiltrations d'eau. De plus, les blocs de béton sont beaucoup plus poreux que le béton coulé. Il est possible qu'il faille un jour installer une membrane d'étanchéité du côté extérieur des murs et installer un drain français. Ce travail est coûteux car il exige une excavation extérieure et doit être envisagé en dernier recours. Assurez-vous de toujours conserver des pentes positives du sol à l'extérieur pour une évacuation adéquate des eaux de surface, loin des murs de fondation. Assurez-vous aussi que les eaux provenant de la toiture soient évacuées loin des murs extérieurs pour les mêmes raisons que la question des pentes de sol.

*Défaut à corriger*

Les murs de fondation de l'extension gauche sont en blocs de béton. Les blocs de béton ont été recouverts d'un enduit asphaltique sur le mur latéral gauche pour imperméabiliser le mur. Ce matériau au-dessus du niveau du sol rend impossible de poser un crépi d'étanchéité. Une fissure est présente à l'arrière du mur

gauche. Cette fissure doit être réparée.

Réparez la fissure.



Le mur latéral gauche a été recouvert d'un enduit asphaltique au-dessus du niveau du sol



La fissure sur le coin arrière du mur latéral gauche



Le mur latéral gauche vu à partir du vide sanitaire



#### *Défaut à corriger*

Lors de l'inspection du sous-sol, le propriétaire nous a montré une réparation qu'il a faite au bas du mur avant d'origine. Des réparations semblables ont été réalisées en divers endroits par le passé. Des taches séchées au sol le long du mur avant, plus vers la gauche sont également associées à des infiltrations d'eau. En raison de l'âge du bâtiment, il est probable 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.

Nous recommandons d'excaver du côté extérieur des murs de fondation pour réparer les murs. Il serait 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 à nouveau 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").

Prévoyez le coût de ces travaux.



Réparation au bas du mur avant avec coffrage en bois

### Dalles de béton

V  P/V  N/V  N/A Dalle de béton

### Méthodes d'inspection

*L'inspection de la dalle de béton était limitée en raison des recouvrements de sol (tapis).. L'inspectrice n'est pas tenue d'enlever les surfaces de plancher pour visualiser la dalle de béton.*

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

La dalle de béton est ouverte autour du collecteur des égouts derrière la fournaise. Nous avons pu constater que la dalle était mince (environ 1 po d'épaisseur). De plus, des traces d'humidité étaient présentes. Une expertise plus poussée est recommandée avant d'entreprendre des travaux de finition additionnels 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.



Vieille dalle de béton au sous-sol : La peinture écaille habituellement en présence d'humidité excessive/eau



La dalle de béton est ouverte autour du collecteur des égouts



La dalle est mince là où elle est ouverte

**Planchers**

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

**Limitations**

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

*En raison des revêtements de finition présents au sous-sol, la structure du plancher du rez-de-chaussée 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.*

*Nous n'avons pas pu inspecter la structure des extensions avant centre et arrière droite en raison de l'entreposage de matériaux et d'isolant sous les planchers.*

## Constatations



### *Expertise recommandée*

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. Faites voir les planchers par l'ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.



Le plancher du portique d'entrée (extension) penche vers l'avant



Le plancher du séjour penche vers la droite



Le plancher de la pièce avant gauche (extension gauche) penche vers la gauche



Le plancher de la chambre arrière centre penche vers la droite



Le plancher de la chambre arrière centre a été ajusté à l'entrée de la pièce en raison de la dénivellation du plancher



Le plancher de la chambre avant droite penche vers la droite



Le plancher de l'extension arrière droite penche vers l'avant



Exemple de structure faible, vide sanitaire gauche : Les solives sont très espacées les unes avec les autres et les travers très petits



### *Danger potentiel*

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourraient être des moisissures sur des solives observées dans les vides sanitaires gauche et droit. Les moisissures sont dommageables pour la santé. Procédez à un test de moisissures par présence et suivez les recommandations sur la ventilation des vides sanitaires. Suivez également les recommandations de l'expert en décontamination au besoin.



Taches sur des solives et le platelage de bois qui pourraient comporter des moisissures, vide sanitaire droit



Taches sur des solives et le platelage de bois qui pourraient comporter des moisissures, vide sanitaire droit



Taches sur des solives et le platelage de bois qui pourraient comporter des moisissures, vide sanitaire gauche



*Avertissement*

Une solive cassée a été observée dans une partie accessible du sous-sol. Faites renforcer la solive à court terme par un charpentier compétent.



Solive cassée près de la fournaise au sous-sol

### Murs porteurs

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

#### Limitations

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

#### Constatations



#### Information

Aucun commentaire particulier à formuler au moment de l'inspection. Il n'y avait pas de fissures ou de gauchissement dans les finis intérieurs.

### Poutres et colonnes

V  P/V  N/V  N/A Poutre en bois, colonne de béton et poteaux en acier

#### Énoncés généraux

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

#### Constatations



#### Expertise recommandée

Des poteaux d'acier ont été ajoutés ici et là pour renforcer la structure du plancher du rez-de-chaussée et ce de manière artisanale. Faites voir les poteaux accessibles par l'ingénieur en structure pour des conseils judicieux de renforcement.



Poteau ajouté sans fixation sous une solive



Poteau qui repose sur une base en bois sans fixation

### 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

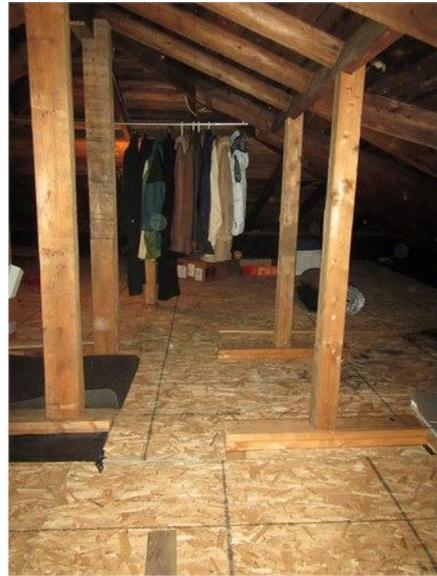


#### Défaut à corriger

La structure du toit principal est faible malgré des travaux de renforcement pour le dernier remplacement de la couverture. Des traces d'infiltration d'eau dont certaines pourraient être actives ont été observées. Faites voir la structure du toit par l'ingénieur en structure pour la planification du remplacement de la structure du toit avant de refaire la couverture en bardeaux d'asphalte.



Structure de toit faible



Structure de toit renforcée par le propriétaire



Planche de platelage arrachée



Structure de toit faible et traces d'infiltration d'eau qui pourraient être actives



Taches au sol sous la possibilité d'une infiltration d'eau active dans l'entretoit

## EXTÉRIEUR

### Énoncés généraux

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

### Revêtements extérieurs

V     P/V     N/V     N/A    Bardage de 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



#### Défaut à corriger

Nous avons remarqué de nombreuses déficiences sur la pose du bardage de vinyle sur les murs extérieurs : Section arrachée, assemblages fautifs très vulnérables aux infiltrations d'eau, absence de ventilation derrière les bardages, étanchéité déficiente, etc. Prévoyez refaire le revêtement mural extérieur pour préserver l'intégrité du bâtiment.



Section de vinyle arrachée à l'avant gauche



Coin inapproprié pour l'étanchéité



Assemblage bricolé sur le mur latéral droit



Assemblage inapproprié sur le mur arrière sans joints d'étanchéité de part et d'autre de la réparation



Le mât électrique n'a pas été enlevé avant la pose du revêtement de vinyle ce qui rend l'installation à haut risque d'infiltration d'eau



Dessous des murs fermé sans ventilation



Revêtement de vinyle jusqu'au sol au lieu de s'arrêter à 8 po du sol



Assemblage fautif lors d'une réparation et traces d'écoulement d'eau venant de la jonction avec le toit de la terrasse à partir de laquelle nous prenons cette photo



Absence d'étanchéité sous la lucarne avant dans l'entretroît

## Solins et scellements

V     P/V     N/V     N/A    Scellant polymérique (souple) et rigidifié et absence de solins

### 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 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).



Exemple de scellant manquant



### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus et au-dessous des ouvertures dans les murs extérieurs recouverts de bardages de vinyle. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Pour le haut des fenêtres, 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. Pour le dessous des fenêtres, il faut glisser les solins sous les fenêtres. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures et enlever le scellement sous les fenêtres 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 solins au-dessus des fenêtres et au-dessus des moulures décoratives



Absence de solins au-dessus des fenêtres et infiltrations d'eau au haut des fenêtres de la salle à manger (flèche droite)



Absence de solin au-dessous d'une fenêtre en guise d'exemple



Traces d'écoulement d'eau sous une moulure décorative sous la fenêtre en raison de l'absence de solin d'étanchéité

## Portes extérieures

V     P/V     N/V     N/A    Portes d'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



#### Information

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

## Fenêtres et verrières

V     P/V     N/V     N/A    Fenêtres diverses en aluminium, en bois et en PVC

### 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*

Des traces d'infiltration d'eau ont été observées au haut des fenêtres de la salle à manger sur le mur latéral droit. Les infiltrations d'eau ont été confirmées par les propriétaires. Suivez les recommandations faites dans la rubrique "Solins et scellements" de la présente section du rapport pour installer des solins d'étanchéité au-dessus des fenêtres.

Notez également que ces fenêtres ont été mal assemblées et qu'elles ont atteint leur durée de vie utile (1994). Prévoyez également le remplacement de ces fenêtres.



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



Fenêtres mal assemblées sur le mur latéral droit

*Défaut à corriger*

La porte-fenêtre latérale gauche de la pièce arrière droite non chauffée ne s'ouvre pas facilement ni ne se ferme facilement. La porte-fenêtre pourrait être mal installée ou subir des infiltrations d'eau. Faites appel à un spécialiste pour corriger la situation.



La porte-fenêtre de l'extension arrière droite



### Défaut à corriger

Les fenêtres principales sont en aluminium à guillotine et coulissante (y compris la porte-fenêtre arrière centre). Elles sont à simple vitrage avec contre-fenêtre. Elles ont largement dépassé leur durée de vie utile. Prévoyez une réfection complète des fenêtres et porte-fenêtre.



Exemple de vieille fenêtre en aluminium à guillotine



La porte-fenêtre ne verrouille plus dans certaines sections



Certaines sections de fenêtre à guillotine ne verrouillent plus



La fenêtre coulissante de la chambre principale avant est difficile à coulisser. Il pourrait s'agir d'infiltrations d'eau

### Puits de fenêtres (margelles)

V     P/V     N/V     N/A    Margelles en acier

## Énoncés généraux

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

## Constatations



### Information

Les margelles devraient être nettoyées régulièrement. Les débris au fond de ces dernières retiennent l'humidité, accélèrent la détérioration des fenêtres et augmentent les risques d'infiltration d'eau.



Margelle à nettoyer : on doit trouver que du matériau drainant



### Avertissement

Des margelles ont été installées sous des fenêtres du sous-sol à l'avant. Les margelles doivent être drainées vers le drain français. Il est fort probable, vu l'âge du bâtiment, qu'il n'y ait pas de drain français autour des semelles des murs de fondation. Les dépressions causées par la présence des margelles peuvent donc attirer davantage d'eau en ces endroits et causer des infiltrations d'eau à l'intérieur du sous-sol, ce qui n'est pas souhaitable. Si un drain français n'est pas installé, il faut soit corriger le niveau du sol (dégager le soupirail d'au moins 6 po.) et ce, en préservant des pentes positives ou encore, une solution temporaire (en attente de la pose d'un drain français) et peu coûteuse : Installer une membrane hydrofuge, élastomère, à environ 6 pouces de profondeur (après avoir dégagé suffisamment les fenêtres). Cette membrane devra être jointoyée adéquatement au mur de fondation et s'étendre jusqu'à une distance de 6 pieds des murs avec une pente positive d'une unité de hauteur pour dix unités de longueur. Assurer un bon drainage de l'ensemble par un matériau de remblai adéquat.

## Terrasses, balcons et perrons

V     P/V     N/V     N/A    Bois

## 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*

Des mains courantes sont manquantes dans les escaliers. Des garde-corps sont manquants en divers endroits dont dans des escaliers. De plus, des garde-corps actuels ne sont pas conformes. Voyez la réglementation municipale et procédez aux correctifs appropriés pour assurer la sécurité à l'extérieur de la maison.



Absence de mains courantes et de garde-corps dans l'escalier arrière gauche



Absence de mains courantes et de garde-corps dans l'escalier arrière droit



Garde-corps non conformes de part et d'autre du SPA



#### *Défaut à corriger*

La terrasse arrière est mal supportée y compris sa toiture. La terrasse penche beaucoup vers la maison. Pour la toiture, des traces d'écoulement sur le bardage de vinyle sur le mur arrière nous indique qu'un manque d'étanchéité entre le mur et la toiture de la terrasse est présent. Prévoyez une réfection à court terme de l'ensemble. Faites appel à un charpentier compétent.



La terrasse en diverses parties et toitures



La terrasse penche vers l'avant droit



La terrasse penche de manière importante vers la maison, côté gauche



La structure du toit de la terrasse est trop basse sur la fenêtre, ce qui rend difficile le remplacement de la fenêtre / Notez également les traces d'écoulement sur le bardage de vinyle (flèches droites)

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'espace 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



*Surveillance recommandée*

Les soffites d'aluminium ventilés sur les débords de toit semblent posés sur des sous-faces en bois qui ont été percés. Si des glaçons se forment sur les débords de toit, ces percements sont insuffisants. Surveillez la situation et enlevez les soffites en bois au besoin sous les soffites d'aluminium pour mieux ventiler l'entretoit.



Soffites ventilés avec grilles additionnelles en raison des percements des soffites en bois situés sous les soffites en aluminium



Exemple de percements dans les anciens soffites en bois



Quelques percements plus importants là où se trouvent les grilles rondes dans les soffites d'aluminium

### Aménagements extérieurs

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

### Limitations

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

### Énoncés généraux

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

## Constatations

*Défaut à corriger*

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



Pente négative du côté gauche



Affaissement du pavé uni sous l'écoulement des eaux du toit qui est sans gouttière du côté gauche

## TOITURE

### Limitations

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

### Revêtements de toit incliné

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

### Limitations

En raison de la faiblesse de la structure du toit et de l'état des bardeaux, nous l'avons inspecté à partir du sol.

### 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-couche est impossible à évaluer par l'inspectrice et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

### Constatations



#### Défaut à corriger

Les bardeaux d'asphalte sont âgés et une réfection à court terme est à prévoir. Il est possible que les taches d'infiltrations d'eau dans l'entretoit et dans la chambre arrière gauche soient liées à cette situation. Prévoyez le remplacement de la couverture avant l'hiver prochain.



Bardeaux usés à remplacer sur la toiture

### Gouttières

V     P/V     N/V     N/A    Gouttières en aluminium peintes et 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 sur tous les débords du toit. Là où il y a des gouttières, il n'y a pas d'exutoires suffisants pour éloigner les eaux de surface des murs extérieurs. 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.



Absence de gouttière du côté droit



Absence de gouttière du côté gauche



Absence de descente pluviale à partir d'une gouttière plus haut et absence de gouttière sur le débord de toit arrière droit



Absence de gouttière sur le débord de toit arrière principal



Absence d'exutoire à l'avant gauche

## 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



#### Avertissement

Le robinet d'arrêt est ancien. 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. Vous éviterez ainsi les fuites d'eau dommageables.



Vieux robinet d'arrêt d'eau à remplacer

## 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 évier et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents n'ont été vérifiés lors de l'inspection.*

## Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué que la cuve de lavage au sous-sol était mal fixée au mur. Pour éviter les fuites occasionnées par des conduites de plomberie sous tension et pour éviter le bris du mur où s'appuie la cuve de lavage, nous vous recommandons de fixer la cuve de lavage solidement au mur comme il se doit.



Cuve de lavage à fixer au mur

*Réparation urgente*

Nous avons remarqué que la toilette de la salle de bains arrière centre est instable alors qu'elle est fonctionnelle. Pour éviter les risques de fuite qui occasionneraient des détériorations aux composantes du bâtiment sous la toilette, coupez l'alimentation en eau de la toilette durant les travaux et fixez solidement la toilette au plancher avant sa mise en service.

## 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.



Exemple d'absence d'anti-béliers sur des conduites d'eau sous un appareil

## Conduits d'évacuation et de ventilation

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

### Énoncés généraux

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

## Constatations



### Expertise recommandée

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



### Avertissement

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

de vidange).

### Drains de plancher

V  P/V  N/V  N/A Aucun drain de plancher observé

#### Constatations



#### *Avertissement*

Nous n'avons pas localisé de drain de plancher au sous-sol. Cependant, comme des puisards sont présents, si ces puisards se situent à un point le plus bas, ils pourraient servir à évacuer les eaux d'un dégât des eaux ou d'une inondation. Cependant, s'ils ne sont pas situés aux points les 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 Aucun clapet anti-refoulement

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de clapet antiretour pour protéger les appareils de plomberie du sous-sol. Faites installer des clapets antiretour pour éviter les refoulements qui causent des problèmes de salubrité.

### Puisards et fosses de retenue

V  P/V  N/V  N/A 2 puisards au sous-sol

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de couvercle sur les puisards installés au sous-sol. Installez un couvercle approprié sur chaque puisard en matière plastique pour assurer l'étanchéité des puisards et éviter la migration de l'humidité des puisards vers le sous-sol et la maison.



Absence de couvercle sur le puisard arrière centre

***Danger potentiel***

Nous avons remarqué la présence de bois qui pourrit au haut du puisard gauche. Enlevez le bois qui pourrit. Le bois pourrit favorise la formation de moisissures dommageables pour la santé.



Bois mouillé et pourri dans le puisard gauche

***Défaut à corriger***

Deux puisards récoltent les eaux souterraines sous la dalle de béton du sous-sol. Ces installations sont un pis-aller pour l'imperméabilisation des murs de fondation et l'installation d'un drain français au pourtour des semelles des murs de fondation. Prévoyez ces travaux.



Le puisard installé du côté gauche du sous-sol, partiellement sous le mur, ce qui n'est pas souhaitable

**Système de production d'eau chaude**

V     P/V     N/V     N/A    Chauffe-eau au gaz 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 2011. Prévoyez son remplacement à court terme puisqu'il a atteint sa durée de vie utile.

## 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 arrière

#### Constatations



#### Information

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

### Interrupteur principal

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

#### Énoncés généraux

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

#### Constatations



#### Information

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

### Panneau de distribution principal

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

#### Constatations



#### Défaut à corriger

Lors de l'inspection du panneau de distribution électrique, nous avons remarqué que des circuits n'étaient pas identifiés. Faites identifier les circuits pour pouvoir fermer des disjoncteurs facilement à volonté.



#### Inspection limitée

Nous n'avons pas enlevé le couvercle sur le panneau de distribution électrique en raison du manque de dégagement. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière le couvercle du

panneau de distribution électrique.



Le panneau de distribution électrique dans la salle à manger

#### Câbles des circuits de dérivation

V  P/V  N/V  N/A Câblage en cuivre

#### Méthodes d'inspection

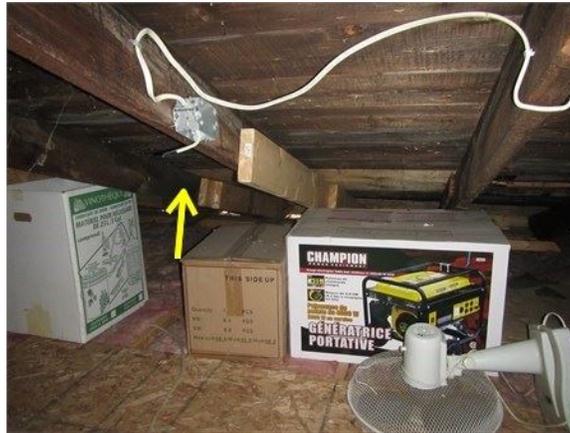
*Il est impossible lors d'une inspection visuelle d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur,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

#### Constatations



#### *Danger potentiel*

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



Câble abandonné dans l'entretoit à protéger



*Inspection limitée*

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



*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'une boîte de jonction avait besoin d'être refermée pour assurer la sécurité de l'installation. Installez un couvercle.



Installez un couvercle sur la boîte de jonction dans le sous-sol

**Interrupteurs et prises de courant**

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

## Méthodes d'inspection

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

## Constatations

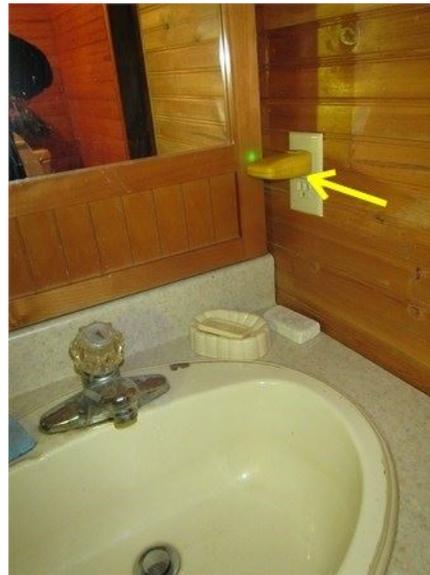


### *Danger potentiel*

Nous avons remarqué que la prise de courant de la salle de bains arrière centre ainsi que celle de la salle d'eau du sous-sol étaient sans protection (DDFT). Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Consulter un maître électricien afin de corriger cette situation et protéger les circuits contre les risques d'électrocution. Changez les prises pour des prises de type détecteur de fuite (DDFT).



Prise sans DDFT Salle de bains arrière centre



Prise sans DDFT dans la salle d'eau du sous-sol



### *Danger potentiel*

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



### *Avertissement*

Nous avons noté un nombre restreint de prises de courant dans la cuisine. Afin d'éviter l'emploi de plusieurs rallonges et de fiches électriques multiples qui pourrait présenter des risques d'incendie ou d'accident, nous vous conseillons, si possible, de revoir la répartition des branchements et d'installer, au besoin une à deux prises supplémentaires.



Nombre limité de prises de courant dans la cuisine



#### *Avertissement*

Certaines prises n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage à une certaine époque. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés (ex.: ordinateur, petits électroménagers, etc.), l'installation de circuits protégés car ces appareils (avec petit moteur) doivent impérativement être alimentés par des prises avec mise à la terre. Ne jamais enlever le brin de mise à la terre sur une fiche pour la brancher, cette pratique est 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.



#### *Défaut à corriger*

Une prise est artisanale au sous-sol. Faites vérifier et corriger la situation par un électricien compétent.



Prise artisanale au sous-sol



#### *Danger potentiel*

Une prise dans la pièce non chauffée à l'arrière n'est pas fonctionnelle. Faites vérifier l'installation pour assurer la sécurité.



Prise non fonctionnelle dans la pièce non chauffée



*Défaut à corriger*

Une prise de courant à l'arrière a son couvercle cassé. Remplacez le boîtier de la prise pour assurer la sécurité de cette prise extérieure.



Couvercle brisé à remplacer sur une prise extérieure



*Défaut à corriger*

Nous avons testé un nombre représentatif de prises de courant dans la maison. Le test de plusieurs prises de courant nous a révélé que les contacts tension et neutre avaient probablement été inversés lors de l'installation des prises. Voir à installer correctement le filage d'alimentation électrique des prises de courant. Faites appel à un électricien compétent.



Prise dont les contacts sont inversés sur le comptoir de la cuisine



Prise dont les contacts sont inversés dans le sous-sol

### Unités de chauffage

V  P/V  N/V  N/A Plinthes électriques

### Limitations

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

### Constatations



#### *Inspection limitée*

Le plancher chauffant n'a pas été inspecté dans la salle de bains avant droite. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur cette installation.



#### *Avertissement*

Une unité de chauffage additionnelle portable a été ajoutée dans la chambre arrière gauche. Des manquements dans l'isolation ou l'étanchéité à l'air des murs extérieurs pourraient être en cause.



Chauffage portatif ajouté dans la chambre arrière gauche

## 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.*

### Générateur de chaleur

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

### Méthodes d'inspection

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

### Constatations



#### Information

Nous n'avons aucun commentaire particulier à formuler suite à l'inspection. Faites vérifier et équilibrer le système annuellement pour un rendement adéquat. Faites nettoyer les brûleurs pour la sécurité.



La fournaise au gaz au sous-sol

## CHAUFFAGE D'APPOINT

### Appareil de production de chaleur

V  P/V  N/V  N/A Poêle homologué

### 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

Un poêle à bois dessert le séjour. Le conduit d'évacuation des gaz de combustion n'est pas vertical et il n'y a pas d'espaceur des matériaux combustibles dans l'entretoit. L'installation est dangereuse. Faites inspecter et corriger les déficiences de cette installation par un spécialiste accrédité avant de l'utiliser.



Le poêle au bois et le conduit de fumée mal assemblé



Absence d'espaceur autour du conduit de fumée dans l'entretoit

## CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

### Limitations

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

### Matériel de refroidissement et de ventilation

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

### Constatations



#### Information

La thermopompe est de marque Keeprite. Le numéro de modèle du compresseur extérieur est le R4H424AKC100. L'appareil a été fabriqué en 2019. La protection au-dessus de l'appareil pourrait nuire à son fonctionnement. Vérifiez les spécifications du fabricant à cet effet.



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'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, parquetterie, 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

Lors de l'inspection de la salle de bains avant droite, nous avons constaté la présence d'une fissure rectiligne qui couvre plusieurs carreaux de céramique. Réparez la fissure pour assurer l'étanchéité à court terme. Prévoyez le remplacement des carreaux fissurés pour un fini impeccable.



Fissure rectiligne dans des carreaux de la salle de bains avant droite

*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué la présence de tapis dans le sous-sol et dans le vide sanitaire gauche, sur la terre battue. L'humidité qu'il est possible de trouver dans un sous-sol et particulièrement dans le vide sanitaire pourrait faire en sorte que des moisissures se développent dans les tapis et causent des problèmes de santé aux occupants. Enlevez les tapis.



Tapis dans le sous-sol



Tapis dans le vide sanitaire gauche

### Revêtements des murs et plafonds

V     P/V     N/V     N/A    Lattes de bois, tôle gauffrée, gypse et possiblement du plâtre sur lattes

## 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.



### *Surveillance recommandée*

Lors de l'inspection du plafond de la chambre arrière gauche, nous avons remarqué la présence d'une crête rectiligne qui est habituellement associée à des infiltrations d'eau. Surveillez la situation dans le temps et suivez les recommandations faites dans la section "Toiture" du présent rapport.



Crête rectiligne sur le plafond de la chambre arrière gauche



### *Information*

Les murs et les plafonds du bâtiment d'origine sont recouverts de tôle gaufrée, ce qui est plutôt inusité pour un petit bâtiment résidentiel. Si le bâtiment n'est pas conservé, il pourrait être intéressant de vérifier la possibilité de conserver/recycler ce matériau historique.



Tôle gaufrée dans le bâtiment d'origine

**Avertissement**

Nous avons remarqué que les joints avaient été mal tirés au plafond de la salle à manger (extension droite). La déficience est essentiellement esthétique. Faites tirer les joints par un professionnel au besoin avant de repeindre.



Joints mal tirés au plafond de la salle à manger

**Armoires et comptoirs**

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

**Constatations****Information**

Les armoires de la cuisine sont anciennes mais encore en bon état. Le comptoir prémoulé est légèrement endommagé par l'usage. Prévoir son remplacement à plus ou moins court terme.

**Portes intérieures**

V     P/V     N/V     N/A    Portes à caissons 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 charnière supérieure de la porte de la chambre principale a besoin d'être vissée en place pour faciliter la fermeture de la porte. Ajustez la charnière en la vissant en place.



Charnière à visser en place

## ISOLATION ET VENTILATION

### Isolation des combles non finis

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

#### 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



#### Défaut à corriger

Les trappes d'accès à l'entretoit sont situées dans les salles de bains. Cette position est inadéquate puisque l'air humide des salles de bains se dirige directement dans l'entretoit, ce qui n'est pas souhaitable. Pensez à repositionner les trappes d'accès dans des pièces sans humidité.



Une des trappes d'accès à l'entretoit dans une salle de bains

### Ventilation de la toiture

V  P/V  N/V  N/A Entrée d'air par les avant-toits et sortie d'air par des aérateurs

#### Énoncés généraux

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

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

Constatations



*Défaut à corriger*

Nous avons remarqué la présence de câbles chauffants sur le débord de toit gauche. Nous n'avons pas eu accès à cet entretoit. Assurez-vous que les soffites sont bien dégagés pour permettre à l'air extérieur de pénétrer dans l'entretoit pour éviter que la neige ne fonde sur le toit et ne cause la formation de glaçons sur le débord de toit.



Câbles chauffants sur le débord de toit gauche malgré la présence d'un aérateur (flèche droite)



Faible ventilation sur le débord de toit arrière en guise d'exemple

Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol

V     P/V     N/V     N/A    Aucune ventilation

Énoncés généraux

*En saison chaude, particulièrement pendant les périodes de canicule, il est préférable de réduire la ventilation des sous-sols et des vides sanitaires. L'air chaud et humide introduit dans le bâtiment risque de se condenser sur les surfaces froides et provoquer la formation de moisissures.*

Constatations



*Expertise recommandée*

Comme des moisissures en quantité importante ont été observées dans le vide sanitaire droit ainsi qu'une odeur de moisissures et de renfermé, nous vous recommandons de procéder à un test de qualité de l'air au rez-de-chaussée et dans le vide sanitaire. Il en va de votre santé et de celle de vos proches. Suivez les recommandations des spécialistes pour la décontamination des lieux au besoin.



*Défaut à corriger*

Les extensions gauche et droite du bâtiment reposent sur des vides sanitaires. Lors de notre visite, nous avons pu noter la présence de moisissures, ce qui est un indice de la présence d'humidité. Une forte odeur de renfermé et de moisi était également présente, surtout dans le vide droit. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent. Il est recommandé qu'un vide sanitaire soit bien ventilé par

des soupiraux ou par une ventilation mécanique.

Ce que le code du bâtiment dit à l'article 9.18.3.1 pour les vides sanitaires non chauffés c'est que : "2) Si un vide sanitaire non chauffé est ventilé naturellement, la ventilation à l'air libre dit s'effectuer par un orifice d'au moins 0,1 m<sup>2</sup> de section libre pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 3) Les orifices de ventilation doivent être : a) également répartis sur les faces opposées du bâtiment ; et b) conçus de manière à empêcher l'entrée de la neige, de la pluie et des insectes.

Compte tenu de ce qui vient d'être mentionné et vu qu'il est préférable de chauffer ces espaces, nous vous suggérons de ventiler mécaniquement avec un appareil récupérateur de chaleur (VRC).

Pour le confort des occupants et une économie de chauffage en hiver, il est recommandé de chauffer l'endroit avec un aérotherme muni d'un thermostat.



Le vide sanitaire droit

### Isolation des fondations

V     P/V     N/V     N/A    Isolant rigide expansé et absence d'isolant

### Méthodes d'inspection

*L'inspection de l'isolation du sous-sol et des vides sanitaires 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



#### *Défaut à corriger*

Certains murs de fondation sont isolés par l'extérieur sous le niveau du sol. Cette isolation pourrait être améliorée. Profitez de l'imperméabilisation des murs de fondation et l'installation d'un drain français pour isoler davantage et jusqu'au niveau du revêtement mural extérieur les murs de fondation. Une isolation de R-17 minimum correspond à la réglementation actuelle.



Isolation partielle sous le niveau du sol des murs de fondation

### Ventilateurs de plafond

V     P/V     N/V     N/A    Absence de ventilateur dans une salle de bains

#### 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

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de ventilateur dans la salle de bains arrière centre. Faites installer un ventilateur pour contrôler l'humidité intérieure.

### 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 dans la cuisine. Prévoyez installer une hotte avec sortie extérieure pour améliorer la qualité de l'air intérieur.



La hotte qui rejette son air dans la cuisine, ce qui n'est pas souhaitable

## Autre

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons remarqué qu'un registre extérieur en PVC avec ailettes était éventé sur le mur droit. Les ailettes ne fonctionnent plus adéquatement pour refermer le registre. Changez le registre extérieur pour éviter que l'air froid de l'extérieur ne pénètre inutilement vers l'intérieur.



Registre d'évacuation à remplacer sur le mur latéral droit

**DÉPENDANCES**

Autre

Constatations

*Inspection limitée*

Les cabanons, le garage et le spa situés sur la propriété n'ont pas été inspectés et ne font pas partie de notre mandat.



Le SPA n'a pas été inspecté



Le garage n'a pas été inspecté

## CONCLUSION

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

Nous vous recommandons de :

- 1/ Procéder à une expertise structurale générale.
- 2/ Procéder à un examen à la caméra du collecteur principal des égouts jusqu'au branchement municipal sous la rue.
- 3/ Procéder à un test de qualité de l'air et de moisissures sur les structures de plancher dans les vides sanitaires.
- 4/ prévoir le coût de divers travaux : Remplacement de la structure du toit et d'autres éléments de structure possiblement. Remplacement de la couverture. Correction dans l'étanchéité entre le mur arrière et la toiture de la terrasse. Réfection du bardage de vinyle. Remplacement de la plupart des fenêtres et porte-fenêtres. Pose de solins d'étanchéité au-dessus et au-dessous des ouvertures. Pose de VRC dans les vides sanitaires. Installation d'un ventilateur dans la salle de bains arrière centre et d'une hotte avec sortie extérieure dans la cuisine. Remplacement du chauffe-eau. Installation de clapets antiretour et pose d'anti-béliers sur les conduites d'eau sous les appareils de plomberie, etc.

Sur le plan de la sécurité : Faites corriger les problèmes structuraux y compris la structure de la terrasse arrière et de sa toiture. Faites corriger les anomalies électriques. Assurez-vous que des avertisseurs de fumée sont fonctionnels et présents aux bons endroits. Installez un avertisseur de monoxyde de carbone en raison de la présence du poêle à bois. Corrigez les anomalies concernant les escaliers et les garde-corps à l'extérieur, etc.

Sur le plan de la santé : Maîtrisez la présence d'humidité et la présence possible de moisissures et qualité de l'air, 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 : Remplacez la couverture. Remplacez le revêtement mural en vinyle et posez des solins d'étanchéité au-dessus et au-dessous des ouvertures. Remplacez les vieilles fenêtres. Posez des joints de scellement là où ils sont manquants, remplacez ceux qui ont cédés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Fermez toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Corrigez les pentes du sol sur les murs extérieurs là où nécessaire. Imperméabilisez les murs de fondation et installez un drain français. Remplacez le chauffe-eau et installez clapets antiretour et anti-béliers pour éviter les dégâts des eaux, etc.

**CERTIFICAT****ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

21, Ave. Broadview  
Pointe-Claire (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

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

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



---

Louise Coutu

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

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