

Conseils et informations générales

Cette partie du rapport fait mention de conseils et d'informations générales seulement.

Cette section est un complément utile au rapport d'inspection principal et fait partie intégrante de ce rapport. Il sera important d'en prendre connaissance ultérieurement.

Certaines sections et certains conseils et informations, peuvent ne pas s'appliquer à l'immeuble inspecté.

Ces conseils et ces informations vous sont offerts pour vous aider à prendre des bonnes actions pour que votre propriété demeure un endroit confortable, sécuritaire et agréable pour les occupants.

Extérieur & terrassement

- ❑ La topographie générale du terrain et des environs de l'immeuble devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers un fossé ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbé dans le sol, sans problème. L'ensemble des composantes formant les aménagements extérieurs d'un immeuble est soumis aux conditions climatiques et subies les dommages occasionnés par le gel. La qualité générale du drainage d'un terrain aura une incidence déterminante sur la longévité de ces composantes et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.
- ❑ 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 important de maintenir un dégagement d'au moins de 6 à 8 pouces entre le bas du seuil d'une fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puits de fenêtre (margelle) est essentielle pour toute fenêtre localisée sous le niveau ou au même niveau que le sol.
- ❑ Nous recommandons de faire un joint de scellement entre un stationnement asphalté et la fondation avec un produit élastomère de bonne qualité. Rehausser au besoin, le niveau de l'asphalte face à la fondation, afin de contrer les risques d'accumulations d'eau près d'un mur de fondation.
- ❑ Les plantes grimpantes (lieries) devraient être taillées à l'automne, avant la période de gel, car elles pourraient retenir l'humidité et accélérer la détérioration du revêtement extérieur et les joints de mortier.
- ❑ La présence et l'intégrité du revêtement extérieur mural protègent les murs extérieur contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Toujours maintenir en bonne condition, les revêtements extérieurs et l'étanchéité entre les divers matériaux et sorties, afin de prévenir la détérioration des composantes internes de ces murs.
- ❑ Entretenir au besoin, vos boiseries, vos ornements métalliques ainsi que la terrasse/balcon/galerie construit en bois ou en acier, en appliquant au besoin, une protection de peinture / teinture et ce, afin de prolonger leur vie utile et les protéger des conditions climatiques extérieures.
- ❑ De façon générale, un mur de maçonnerie ne nécessite que peu d'entretien. Le mortier liant les éléments se désagrège avec le temps et très durable, mais peut être affecté par divers facteurs. Par contre, les joints de mortier près des allèges de fenêtres qui sont plus exposés aux intempéries, doivent être vérifiés de temps en temps et réparés au besoin.
- ❑ Tout joint de scellement extérieur au contour des ouvertures et des orifices, doit toujours être en bonne condition. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de calfeutrant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière et un entretien suivi des joints de scellement sont donc nécessaires.
- ❑ Les joints d'étanchéité autour des cadrages extérieur et intérieur des portes et fenêtres doivent toujours être maintenus en bonne condition. Vérifier l'ensemble des cadrages des portes et fenêtres de l'immeuble afin d'éviter tout risque d'infiltration d'eau autour des cadrages des ouvertures.
- ❑ Afin d'éviter la condensation sur un vitrage, il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores ou rideaux ouverts le jour, pour permettre à l'air chaud de circuler sur toute la surface du vitrage et de maintenir, dans le bâtiment, un taux d'humidité acceptable, en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

- ❑ Une fenêtre coulissante en vinyle d'un sous-sol demande un entretien suivi des montants qui ont tendance à se détacher ou à se briser. Nettoyer et lubrifier régulièrement les coulisses afin de faciliter leur utilisation et de prolonger leur durée de vie.
- ❑ De façon générale, une fenêtre coulissante à quatre châssis avec une chambre d'air n'offre pas un aussi bon rendement énergétique et une aussi bonne étanchéité comparativement à une fenêtre thermos à battant. Il arrive souvent que de la condensation se forme dans les cavités et que l'eau endommage les cadres et la finition autour de la fenêtre. Pendant l'hiver, assurez-vous de maintenir autant que possible, toutes les vitres des fenêtres fermées sauf pour ventiler, et calfeutrer au besoin, les coins intérieurs des cadres. Maintenir également une humidité relative à un niveau acceptable à l'intérieur de l'immeuble afin de prévenir la condensation sur des fenêtres.
- ❑ Si vous remarquez un coupe-froid inefficace ou manquant sur une porte et/ou une contre-porte, cela permet l'infiltration d'air froid à l'intérieur, génère de l'inconfort et augmenter la consommation d'énergie pour le chauffage des espaces en hiver. Installer un coupe-froid de type magnétique.
- ❑ Afin d'assurer la sécurité des occupants et une sortie d'urgence sécuritaire lors d'un éventuel incendie, il est important de ne pas installer des barreaux fixes installés aux cadrages extérieurs des fenêtres du sous-sol. Pour plus de sécurité, vous pouvez installer des barreaux amovibles avec clés installés aux cadrages intérieurs de ces fenêtres.
- ❑ Si la porte de garage est munie d'un ouvre porte électrique, nous vous recommandons de vous assurer que l'ouvre porte possède un arrêt de sécurité afin que la porte puisse s'arrêter, s'il y a présence d'enfant ou d'objet sous sa course. Afin d'éviter des dommages aux véhicules ou des blessures aux occupants, la présence et le bon fonctionnement de cette composante sont essentiels.
- ❑ La pose de tapis extérieurs qui recouvre toute surface d'un balcon/terrasse/galerie de béton ou de bois, peut accélérer la détérioration des composantes en maintenant ces dernières dans des conditions d'humidité élevées. Cela favorise prématurément, la pourriture aux éléments de bois et dommages à la surface de béton.
- ❑ BOIS TRAITÉ : Un balcon/terrasse/galerie construit en bois traité avec de l'arséniate de cuivre chromate (ACC), devrait être entretenu avec de la teinture à l'huile absorbante. Ce bois traité à l'ACC peut libérer de l'arsenic pendant de nombreuses années et peut être nocif pour les occupants, plus particulièrement pour les jeunes enfants. Référence : Institut national de santé publique.
- ❑ Même si le bois est traité, il est recommandé d'appliquer régulièrement une protection supplémentaire sur les surfaces apparentes (teinture, hydrofuge, etc.). Il est également recommandé de sceller les interstices aux jonctions supérieures des éléments afin d'empêcher l'eau de s'infiltrer.
- ❑ Les composantes en bois d'un balcon/terrasse/galerie ne doivent pas être appuyées au sol ou trop près du sol. Les composantes en bois, constamment en contact avec l'humidité du sol, risquent une détérioration rapide même si elles ont été traitées. Une pièce de bois devrait être appuyée sur une base de ciment légèrement surélevée et sur une surface bien drainante, afin de prévenir une détérioration rapide du bois constamment en contact avec le sol humide.
- ❑ Si la structure d'un balcon/terrasse/galerie est la continuation des solives de plancher, il serait important de vérifier régulièrement l'étanchéité entre ces solives et le mur extérieur ou fondation. Il faut porter une attention particulière à leur entretien (traitement hydrofuge et calfeutrant) afin de prévenir les risques d'infiltration d'eau dans la cavité interne du mur.
- ❑ Chaque élément d'un balcon/terrasse en bois doit être fixé entre eux de façon solide en y installant en outre, des étriers de métal, vis, tire fond ou boulons, afin d'éviter de créer ultérieurement, des dommages et/ou entraîner des faiblesses à ces structures sous le poids des charges mortes et vives.
- ❑ Toujours s'assurer que la fondation ainsi que le revêtement extérieur ne présente aucune ouverture et fissure importante permettant l'eau de s'infiltrer à l'intérieur. À sceller, si le cas se présente.
- ❑ Ne jamais boucher/obstruer une sortie de ventilation extérieure afin de permettre une sortie adéquate de l'air humide provenant d'un conduit de ventilation. De plus, ne pas les installer à proximité du sol pour éviter la neige.
- ❑ Si votre immeuble possède un perron ancré à la fondation, vous devrez vous assurer de maintenir en tout temps, un espace entre le sol et le dessous du perron (+/- 1 pouce), de manière à éviter que le mouvement du sol, occasionné par le gel, ne soulève ce dernier et n'endommage la fondation.

Toiture & cheminée

- ❑ Il est important d'inspecter le revêtement de toiture deux fois par année, au printemps et à l'automne, afin de vérifier la condition générale de la toiture : Le revêtement, la cheminée, les scellements, les contre solins métalliques, etc.
- ❑ La durée de vie utile d'un revêtement de toiture, varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de la condition du revêtement n'exclue pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Une toiture 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 type de recouvrement, la chute d'objets, etc. La présence ou l'absence de sous-couches peut avoir une incidence prépondérante sur l'étanchéité et la durée de vie d'une toiture.
- ❑ Afin de ne pas solliciter inutilement le drainage des fondations, de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, il est important d'y installer un déversoir ou une dalle de déflexion à la base de chacune des descentes pluviales, afin d'éloigner l'eau de la fondation. Afin d'éviter l'accumulation ou une saturation d'eau contre la fondation, nous vous recommandons d'allonger le coude à la base d'une descente pluviale à plus de quatre pieds de la fondation. Laisser de 6 à 8 pouces de dégagement entre le sol et la descente pluviale pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour des fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année (à l'automne).
- ❑ Lors d'une future installation d'un système de gouttière et de descentes pluviales, assurez-vous que le système soit continu depuis la toiture supérieure jusqu'au sol, afin de ne pas solliciter inutilement le revêtement du toit inférieur et l'endommager prématurément, favorisant la formation de digue de glace et des infiltrations d'eau. Bref, le système d'évacuation des eaux des différents niveaux de toit devrait être continu et ininterrompu jusqu'au sol.
- ❑ Pour une toiture plate avec revêtement en asphalte multicouche, il est important de vérifier deux fois par année, que le gravier recouvre bien le revêtement multicouche, car le gravier protège le revêtement asphalté des conditions climatiques extérieures et éviter tout risque de dommage à la membrane bitumée.
- ❑ Pour une toiture plate, il est important de vous assurer que la surface de la toiture est de légères pentes (1/4 pouce/pied ou 1:50) vers le/les drains de toit, afin d'assurer un drainage adéquat et prévenir ainsi une accumulation d'eau et de glace sur la toiture. Sachez, qu'à l'endroit où l'eau de pluie reste stagnante et s'accumule, la durée de vie du revêtement de la toiture à cet endroit, pourrait être affectée et diminuée considérablement.
- ❑ Lors de la prochaine réfection du revêtement d'une toiture plate, il serait avantageux de remplacer la membrane asphalte multicouche, par un autre revêtement de type monocouche élastomère (plus durable et plus léger). Pour plus de détails, informez-vous auprès d'un couvreur professionnel préférablement membre de l'A.M.C.Q. (Association des maîtres couvreurs du Québec).
- ❑ Un puits de lumière est très difficile à étancher et nécessite une surveillance des joints de scellement. Ce type de fenêtre, de par sa position, est également sensible à la condensation, ce qui peut détériorer les composantes voisines (boiseries et placoplâtre).
- ❑ Un joint de scellement appliqué autour des solins, contre solins, parapets, évent de toiture et évent de plomberie, mât électrique, sortie de cuisine et autour de la cheminée, doivent toujours être maintenu en bonne condition pour éviter tout risque d'infiltration d'eau dans la cavité du comble du toit et/ou des murs.
- ❑ Derrière une cheminée en maçonnerie de plus de 750 mm de large et à la jonction du revêtement de la toiture, il est important d'avoir un dos d'âne afin de faire dévier adéquatement l'eau de pluie de part et d'autre de cette dernière.

Composante structurale

- ❑ 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. Toujours consulter un spécialiste qualifié en structure avant d'entreprendre des travaux de nature à modifier la structure d'un mur porteur. 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.
- ❑ Il n'est pas approprié de déplacer ou d'enlever des appuis ou des poteaux sous une poutre, sans consulter au préalable, un spécialiste en structure. Pour éviter des dommages à l'immeuble, il est également déconseillé, lors de l'ajout d'une colonne, de forcer la structure existante en soulevant une poutre.
- ❑ Toute fissure observée sur un ouvrage de béton (fondation, plancher de béton), devrait être scellée lors de la réparation d'une fissure sur un mur de fondation depuis l'extérieur, vous pourrez déterminer l'existence ou l'absence du drain français ainsi que sa condition. Par contre, il est parfois moins dispendieux de faire réparer une fissure de l'intérieur, mais il faut savoir que le résultat pourrait être moins efficace et la garantie moins longue. Informez-vous auprès d'un spécialiste.
- ❑ Pour un transfert adéquat d'une charge structurale sur une colonne, une plaque/support doit être installé entre un poteau et une poutre et, il doit recouvrir toute la surface inférieure d'une poutre.
- ❑ Une poutre de bois plein ou en acier devrait être recouverte par un matériau à propriété ignifuge (gypse type 5/8 par exemple), afin de la protéger temporairement contre toute déformation lors d'un éventuel incendie.
- ❑ La détérioration d'un plancher de béton peut se produire dans certains cas suite à l'emploi de sel déglaçant en hiver traînés par une voiture, l'eau et l'humidité. Nous suggérons d'appliquer un enduit époxyde hydrofuge spécialement conçu pour cet usage.

Isolation & ventilation (espaces habitables et vide sous toit)

- ❑ Il est important de s'assurer de ventiler les pièces intérieures en ouvrant les fenêtres fréquemment, en utilisant l'échangeur d'air (le cas échéant), la hotte de cuisinière et le ventilateur dans la salle de bains lorsqu'ils sont présents.
- ❑ Toute pièce ou espace, doit avoir une ventilation naturelle par une fenêtre ou une ventilation mécanique avec un ventilateur (central ou autonome). Une pièce ou un espace non ventilée aura, à l'usage, une qualité de l'air inadéquate. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent ou entraîner la formation de moisissures, parfois nocives pour la santé.
- ❑ En saison chaude, particulièrement pendant les périodes de canicules, il est préférable de réduire la ventilation d'un sous-sol et d'un vide sanitaire. L'air chaud et humide introduit dans l'immeuble par les fenêtres, risque de se condenser sur les surfaces froides et de provoquer de la condensation et de la formation de moisissures. Préférentiellement, ventiler un sous-sol de service (vide sanitaire) avec une ventilation mécanique autonome relié à un déshumidistat.
- ❑ Afin de prévenir les risques de condensation sur les composantes de l'immeuble, on doit maintenir une température intérieure d'au moins 20 C, une bonne circulation d'air dans le bâtiment et un taux d'humidité relative entre 30% et 55%.
- ❑ Un immeuble construit après les années 1983, est normalement plus étanche à l'air et le renouvellement d'air naturel est diminué. Donc, afin de contrôler le taux d'humidité dans l'immeuble et d'assurer une bonne qualité d'air pour les occupants, il est important de faire fonctionner le système central de ventilation mécanique selon les recommandations du fabricant ou d'y faire installer ce genre de système et ce, par un spécialiste dans ce domaine.
- ❑ Un ventilateur de salle de bains est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs. Il est fortement recommandé d'avoir un ventilateur d'extraction avec minuterie et relié à une sortie extérieure, même si une salle de bains détient une fenêtre ouvrante.
- ❑ Une hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Nous vous recommandons de l'utiliser lorsque vous faites de la cuisson.
- ❑ Nous vous recommandons d'installer un conduit rigide en acier galvanisé pour toute sortie d'air d'un ventilateur d'extraction d'une salle de bains, sècheuse et hotte de cuisine. Les conduits rigides offrent moins de résistance au passage de l'air et accumulent moins de charpie. Dans la mesure du possible, il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours et il doit être isolé quand il traverse un espace non chauffé.

- ❑ Lors de l'installation d'une sècheuse, nous vous recommandons de vérifier si le conduit d'évacuation, situé dans le mur, est métallique rigide. La portion du conduit flexible, préférablement en aluminium, doit être limitée à la section entre le mur et la sècheuse. Un conduit rigide offre moins de résistance au passage de l'air et accumule moins de charpie. Dans la mesure du possible, il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours.
- ❑ Si une sortie extérieure reliée à un conduit de ventilation est de type « à palette » fabriquée en PVC, il serait avantageux d'y installer un nouveau registre d'air métallique muni de clapet étanche avec ressort et un grillage intégré afin de prévenir l'intrusion d'animaux nuisibles (oiseaux), d'insectes
- ❑ Il est important que tout type d'isolant rigide installé contre un mur de fondation, soit bien collé pour éviter tout risque de condensation et la formation de moisissures entre ces deux éléments.
- ❑ Ayez une bonne ventilation dans les combles du toit, par des soffites bien dégagés, des aérateurs de pignon et des événements de toit. Une ventilation adéquate permettra d'éviter de la condensation dans le vide sous toit, la formation de moisissures sur la structure du toit, diminuer les risques d'engendrer des amoncellements de glace sur les débords de la toiture, etc. La ventilation exigée dans un vide sous toit (toiture à pente de 1/6 et plus) est de l'ordre de 1:300 d'ouverture nette par rapport à la surface du plafond isolé. La ventilation exigée dans un vide sous toit restreint (toiture plate et toiture à pente douce 1/6 et moins) est de l'ordre de 1:150 d'ouverture nette par rapport à la surface du plafond isolé.
- ❑ Un aérateur plat installé sur une toiture est parfois obstrué par la neige en hiver, réduisant la ventilation du vide sous le toit et de plus, ce genre d'événement de toit peut laisser la neige s'infiltrer dans le vide sous toit, par la force des vents. Parfois par la force des vents, de la neige peut s'infiltrer dans cet espace, par ce type d'événement de toit. Nous recommandons la pose d'un aérateur surélevé pour améliorer l'aération, ce qui est un facteur important de la durée de vie d'un revêtement de toiture. Suivre les recommandations du fabricant quant au choix du ventilateur et lors de son installation.
- ❑ Une trappe d'accès à un vide sous toit nécessite un joint d'étanchéité (néoprène) sur le pourtour du cadrage et cette trappe doit être lourde pour que le contact avec ce joint soit efficace. L'isolation de cette trappe d'accès doit être de même résistance thermique que le reste des plafonds isolés.
- ❑ Tout type de conduit de ventilation qui traverse un espace non chauffé, doit être isolé et être dirigé vers une sortie extérieure afin d'éviter tout risque de perte d'humidité dans le vide sous toit et la formation de condensation dans ce conduit.
- ❑ Il faut s'assurer de nettoyer occasionnellement la bouche d'air de la sècheuse afin de permettre d'obtenir le rendement maximal du débit d'évacuation d'air.

Plomberie & appareils sanitaires

- ❑ L'entrée d'eau principale et la valve, doivent toujours être facilement accessibles pour fermer l'eau en cas de bris, fuite d'une conduite d'alimentation d'eau dans l'immeuble ou pour effectuer une réparation.
- ❑ Le regard principal d'évacuation des eaux usées de l'immeuble ainsi que tout regard de nettoyage secondaire, doivent toujours être facilement accessible en cas de blocage du réseau d'évacuation des eaux usées et pour fin de nettoyage.
- ❑ En général, la durée de vie maximale d'un réservoir à eau chaude est de 12 à 15 ans en moyenne, mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer un chauffe-eau sur des cals 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, mais de quelques gallons seulement, pour éliminer les dépôts de sa base.
- ❑ Pour la sécurité des occupants, il est fortement recommandé d'ajuster le thermostat d'un réservoir à eau chaude à un minimum de 140 F afin de prévenir la formation de bactéries légionnelles pouvant parfois causer des problèmes de pneumonie.
- ❑ Il est important que soit installé sur un chauffe-eau, sur la valve de surpression, un conduit de plastique qui doit se terminer jusqu'au sol. C'est pour votre sécurité.
- ❑ Par mesure de précaution, si un chauffe-eau est situé sur un plancher fini et/ou que le drain de plancher est éloigné ou absent, nous vous recommandons d'installer un bassin de sûreté, sous le prochain appareil, connectée à la plomberie (conduit de drainage le plus près). Ainsi, vous préviendrez tout dégât éventuel en cas de déversement.

- ❑ Je vous suggère fortement d'isoler toute la plomberie de cuivre visible dans votre immeuble afin d'éviter toute formation de condensation sur ces conduites en saison estivale, où cette condensation pourrait endommager une partie des composantes internes, tel la finition intérieure en plâtre ou bois.
- ❑ Il est usuel qu'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. Si la pression d'eau de la municipalité excède 75 lb/pouce carré, l'installation d'un réducteur de pression à l'entrée sera donc requise.
- ❑ La plomberie du réseau d'évacuation desservant le sous-sol d'un immeuble, doit être protégée par un dispositif anti refoulement. S'il n'y a aucune salle de bains au sous-sol, il est approprié d'avoir une soupape de retenue à chacun des branchements (laveuse, cuve, etc.), pour éviter d'éventuels refoulements d'égout. La soupape de retenue ne doit pas être localisée en amont du conduit du drain principal (interdit dans la plupart des municipalités).
- ❑ Au sous-sol ou au garage, il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur un drain du plancher pour éviter d'éventuels refoulements d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans la garde d'eau du drain de plancher de type « avaloir de sol » afin d'éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent à l'intérieur de l'immeuble.
- ❑ Lorsqu'il est impossible d'avoir recours au drainage par gravité, on emploie une pompe de puisard. Il est approprié que le rejet de la pompe à puisard s'effectue à l'extérieur en surface du terrain en s'éloignant de la fondation. Une vérification mensuelle du bon fonctionnement d'une pompe à puisard, est essentielle.
- ❑ Un puisard installé à l'extérieur est normalement installé pour drainer l'eau de surface dont le niveau du sol ne permet pas un drainage naturel. Il est donc important qu'un puisard extérieur soit toujours fonctionnel et entretenu à l'occasion, afin d'éviter d'éventuelles accumulations d'eau près de la fondation et de l'immeuble et risquer d'occasionner des infiltrations d'eau à l'intérieur de l'immeuble.
- ❑ Si votre drain du garage est muni d'une trappe à sable, alors ce bassin de décantation doit être nettoyé à l'occasion. Nous vous recommandons également de laver régulièrement le plancher afin d'éviter que le sel et le calcium n'accélère la détérioration du béton. Utiliser une peinture hydrofuge appropriée lors des travaux d'entretien et de peinture.
- ❑ À l'extérieur, dans un sous-sol ou dans un garage, toute fosse de retenue doit être nettoyée occasionnellement et au besoin, pour permettre un drainage efficace des eaux qui y sont captées.
- ❑ La trappe de la fosse de retenue (puisard) devrait être fermée pour éviter l'humidité qui s'échappe constamment du puisard, de s'infiltrer à l'intérieur de l'immeuble. Éviter que des objets bloquent le fonctionnement normal de la pompe. De plus, la pompe de la fosse de retenue (puisard) doit être actionnée dans l'eau, momentanément, une fois par mois, pour éviter que le moteur ne rouille.
- ❑ N'oubliez pas d'y installer une trappe d'accès pour l'accès au moteur d'un bain thérapeutique ou bain tourbillon, si jamais des problèmes au moteur se déclaraient ultérieurement.
- ❑ S'il y a un robinet d'arrosage régulier, il faut s'assurer de toujours fermer le robinet intérieur du robinet d'arrosage lorsque l'eau n'est pas utilisée, à l'exception de l'été. En effet, l'eau à l'intérieur des tuyaux risque de geler et de briser la conduite pendant les périodes froides. Il faut donc couper l'alimentation à partir de l'intérieur pour les robinets non protégés par un système antigel. Nous recommandons d'envisager de remplacer le robinet d'arrosage régulier par un robinet antigel.
- ❑ Toute fuite d'eau sur un conduit de drainage des eaux usées ou d'alimentation d'eau potable doit être réparée immédiatement pour éviter des fuites d'eau plus importantes et créer des dommages plus importants à l'immeuble (moisissures nuisibles par exemple).
- ❑ Nous vous suggérons fortement de fermer les robinets d'alimentation d'eau de la lessiveuse après chaque utilisation pour éviter en cas de bris de plomberie, des dommages importants par l'eau.
- ❑ Si la toilette est instable, vous devrez la fixer solidement au plancher et ce, à court terme, afin d'éviter de briser le joint de cire ou le conduit d'évacuation des eaux usées sous cette dernière, occasionnant des fuites d'eau.

Électricité & accessoires

- ❑ Le propriétaire est responsable de l'émondage des arbres autour des câbles aériens de son entrée électrique, jusqu'au point de branchement de service. Faire appel à des émondeurs professionnels pour éviter des électrocutions pouvant être fatales.
- ❑ Il n'est pas sécuritaire pour les personnes et les biens qu'un panneau principal à fusible ou à disjoncteur 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. Un panneau ne doit pas être situé dans un placard, une salle de bains ou dans une cage d'escalier. L'accès à un panneau électrique doit être dégagé en tout temps (trois pieds libres devant).
- ❑ Si tous les espaces d'un panneau de l'entrée électrique sont occupés par des disjoncteurs ou des fusibles et si vous désirez ajouter des circuits, faire appel au préalable, à un maître électricien qualifié pour y calculer la charge électrique des circuits du panneau.
- ❑ Pour la sécurité des personnes et de l'immeuble, le calibre des fusibles ou disjoncteurs utilisés doit être correspondant au calibre des fils électriques du circuit de dérivation qu'ils desservent. Tout fusible ou disjoncteur du mauvais calibre devrait être remplacé par celui du calibre adéquat.
- ❑ À l'intérieur d'un panneau de distribution électrique, chaque disjoncteur devrait y avoir un câble électrique de raccordé, aucun fil dénudé ou avec présence de surchauffe, ne doit s'y présenter. En cas de présence de ces éléments, faites appel à un maître électricien, pour vérification.
- ❑ L'installation d'une prise de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuites à la terre) est importante à l'extérieur de l'immeuble, ainsi que dans les endroits humides tels une salle de bains, sur le dessus du comptoir de cuisine (à moins de 1 m de l'évier), ainsi que recommandé dans un garage et au sous-sol de service. Une prise DDFT doit être vérifiée à l'occasion pour s'assurer de son bon fonctionnement de protection.
- ❑ Il est important de posséder un avertisseur de fumée sur chacun des étages d'un immeuble, et dans chaque logement. Il doit être présent et opérationnel en tout temps. La sécurité des occupants peut être compromise, si un incendie se déclare.
- ❑ Si vous avez un luminaire mural installé dans une garde-robe, il serait prudent d'y installer un globe protecteur autour de l'ampoule pour éviter un début d'incendie, si du linge ou autres objets tombent sur une ampoule allumée.
- ❑ Une connexion électrique devrait être installée et connectée dans une boîte de jonction fermée à l'aide d'un couvercle et bien fixée à la structure d'un mur ou d'un plafond. C'est pour votre sécurité.
- ❑ Il n'est pas sécuritaire d'utiliser une rallonge électrique comme câblage permanent. Cette situation peut présenter des risques d'incendie. Si le cas se présente, vous devriez donc y faire installer par un électricien qualifié, un câble permanent relié à une prise de courant appropriée.

Système de chauffage

- ❑ Afin d'améliorer la qualité de l'air de l'immeuble et de profiter au maximum de la qualité d'un système de chauffage à air chaud pulsé, nous vous recommandons d'activer la ventilation en mode continu. L'ajout d'un système de filtration efficace au système actuel serait à conseiller (si absent). Consulter un spécialiste en qualité d'air afin de déterminer le meilleur système disponible selon vos critères.
- ❑ Une fournaise à air chaud pulsé fonctionnant au mazout, au gaz naturel ou au propane, nécessite un entretien annuel. L'entretien régulier du système mécanique réduit les risques de pannes. Nous recommandons une vérification saisonnière et un entretien soutenu par un technicien qualifié avec un contrat d'entretien et avec une assurance.
- ❑ L'installation d'un filtre à air de qualité, serait à conseiller. Comme les gens sont de plus en plus sensibilisés à la qualité de l'air, on installe maintenant un filtre efficace dans le but de réduire l'exposition aux particules nocives pour la santé. Pour que le filtre de votre système soit efficace, un ventilateur doit fonctionner continuellement. Consulter un spécialiste en ventilation pour toute modification à un système de chauffage et pour vous donner des conseils tant qu'au choix d'achat d'un filtre à air efficace.

- ❑ Des conduits de distribution d'air peuvent contenir des poussières et des contaminants allergènes. Ces saletés et ces poussières peuvent être transportées par la circulation de l'air du système mécanique, pourraient être dommageables pour la santé. Aux cinq à sept ans en moyenne, faire nettoyer par un spécialiste, toutes les parties du système de distribution d'air d'un système de chauffage.
- ❑ Vérifier régulièrement la condition d'un filtre à air (le débit de l'air est important pour l'efficacité de l'appareil). Si la circulation d'air est restreinte ou diminuée par l'accumulation de poussières, il y pourrait avoir formation de givre sur le conduit près de l'unité intérieure en climatisation.
- ❑ La température des gaz de combustion d'un appareil de chauffage moderne est tellement basse, que si ces gaz ne sont pas évacués assez rapidement, ils condenseront à l'intérieur de la cheminée et contribueront à détériorer ses parois intérieures. Un apport d'air de combustion est nécessaire, si la pression atmosphérique d'une salle de mécanique est négative. L'apport d'air comburant ne doit pas être intégré à un système de ventilation de l'immeuble et doit avoir un mécanisme d'action (volet électrique). Si une salle mécanique est fermée par une porte, celle-ci devrait comporter des grilles d'apport d'air.
- ❑ La plupart des réservoirs d'huile en acier ont une espérance de vie moyenne d'environ 25 ans. Un réservoir doit être inspecté par un technicien compétent (annuellement). Son accès devrait être libre et dégagé, en tout temps, afin de faciliter son inspection. La condensation et la formation d'eau dans l'huile, se logent à la base du réservoir et sont responsables de la corrosion du réservoir en métal. Afin de réduire le phénomène, il est recommandé de maintenir un réservoir d'huile bien rempli, pendant les mois d'été.
- ❑ Les dispositifs de sécurité d'un système mécanique doivent être vérifiés à l'occasion. Ces dispositifs protègent le système de chauffage contre les dommages provoqués par un mauvais fonctionnement. S'assurer que la vérification de tous les dispositifs de sécurité soit faite lors de l'entretien routinier du système.
- ❑ Les conduits de distribution d'air d'un système de chauffage à air pulsé devraient être sans fuite dans ces joints, avec l'installation de rubans à conduit de type métallisé ignifuge. Remplacer les rubans de type *duck tape*. Les fuites réduisent le rendement du système.
- ❑ S'il y a présence d'un garage et d'un système de chauffage central alimenté au mazout, au gaz naturel ou au propane, penser y installer un détecteur de monoxyde de carbone, afin d'avertir les occupants d'une fuite de gaz nuisible à l'intérieur d'un immeuble ou d'un logement.
- ❑ Il est important de poser un chapeau/pare-étincelle sur l'ouverture supérieure d'une cheminée afin de protéger la gaine intérieure, contre des infiltrations d'eau et diminuer les risques de dommages prématurés à une cheminée.
- ❑ Un thermostat électronique programmable est fortement conseillé lorsque vous chauffez et climatisez avec un système de chauffage central à air chaud pulsé ou des plinthes chauffantes indépendantes. Meilleur confort des occupants et réduction des frais de chauffage recherché. Informez-vous auprès d'un spécialiste en chauffage.
- ❑ Il est important que soit toujours étanche, le joint du conduit d'évacuation des gaz de combustion de l'appareil de chauffage central alimenté au mazout ou au gaz naturel, afin d'éviter tout risque d'infiltration de gaz de combustion à l'intérieur de l'immeuble. C'est pour votre sécurité.
- ❑ Si votre immeuble possède un système de chauffage alimenté au mazout, au gaz naturel ou au propane, il serait avantageux d'y installer à un endroit stratégique, un détecteur de monoxyde de carbone.

Garage intérieur

- ❑ La finition du garage doit toujours être étanche et hermétique par rapport aux espaces habitables, afin d'éviter tout risque d'intrusion de vapeur de monoxyde de carbone vers les espaces habitables. C'est pour votre sécurité.
- ❑ Toute porte d'accès entre un garage et les espaces habitables d'un immeuble, doit pouvoir se fermer automatiquement et hermétiquement. Il doit y avoir des charnières (à ressort) pour ce type de porte.
- ❑ Si votre immeuble possède un garage intérieur, il serait avantageux d'y installer à un endroit stratégique, un détecteur de monoxyde de carbone. C'est pour votre sécurité.
- ❑ Il est important de chauffer un garage pour aider à diminuer l'humidité et afin de maintenir les composantes structurales et la finition à l'intérieur du garage, dans un environnement plus adéquat et moins humide.
- ❑ Un aérotherme ou un radiateur est plus efficace pour chauffer un garage et une grande pièce, car il disperse plus efficacement l'air chaud dans une pièce.

Finition intérieure

- ❑ S'il y a présence de traces de moisissure causée par la formation de condensation/givre à la base du cadrage intérieur d'une fenêtre, alors cette condensation pourrait causer avec le temps, la détérioration du fini et du bâti de la fenêtre et favoriser la prolifération de moisissure. Afin d'éviter la condensation dans une fenêtre, nous vous recommandons d'enlever les moustiquaires en hiver et de laisser les stores ou rideaux ouverts, le jour, pour permettre à l'air chaud de circuler sur toute la surface du vitrage et de maintenir à l'intérieur de l'immeuble, un taux d'humidité acceptable, en utilisant au besoin, la ventilation naturelle et mécanique.
- ❑ Si vous observez sur la finition intérieure, des traces de moisissures mais une petite surface d'un mur ou d'un plafond, cela pourrait être néfaste pour la santé des occupants. Il est important de trouver la cause du problème, nettoyer toute trace de moisissure. Dans le cas de récurrence ou de trace de moisissure sur une surface de plus d'un mètre carré, consulter un spécialiste pour y faire une vérification plus approfondie.
- ❑ Certaines moisissures sont dommageables pour la santé et devrait être nettoyées, mais pas asséchées. Nous vous recommandons de bien inspecter occasionnellement les lieux pour identifier toute trace de moisissures et d'humidité excessive. Assurer une meilleure ventilation des lieux et corriger les infiltrations d'eau au besoin. Si le problème persiste, une expertise par un professionnel, devrait être effectuée.
- ❑ Ne pas entreposer des boîtes ou des effets personnels en nombre important, collés et entreposés face à un mur, car ce mode d'entreposage, favorise grandement la formation de moisissure en surface des éléments de finition, causé principalement par un manque d'air et de ventilation sur la surface de finition intérieure.
- ❑ Nous vous suggérons d'installer dans une cuisine, salle de bains, vestibule, etc., un revêtement de sol en céramique, vinyle ou tous autres types de matériaux, capable de résister à l'eau et à l'humidité.
- ❑ Un revêtement de plancher en tapis installé dans un sous-sol, n'est pas recommandé, car il absorbe et emprisonne la poussière et l'humidité, favorisant la propagation d'odeurs d'humidité au sous-sol.
- ❑ Afin d'améliorer la qualité de l'air et éliminer le plus possible la quantité de poussières en suspension dans l'air, un aspirateur central devrait préférablement rejeter son air à l'extérieur par un conduit calfeutré et isolé près du mur.
- ❑ À l'endroit où nous avons observé une fissure dans un mur de fondation et qui a été observée depuis l'extérieur, il serait préférable d'ouvrir la finition au bas du mur au sous-sol, face à la fissure, afin de vérifier la condition des éléments internes du mur, qui aurait pu être endommagés par de possibles infiltrations d'eau. Des infiltrations d'eau répétées peuvent causer avec le temps, la détérioration du fini et du bâti d'un mur et d'un faux plancher et favoriser la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants. Si besoin, remplacer les composantes qui pourraient avoir été endommagées et affectées par l'eau.
- ❑ Il peut arriver que le sous-sol devienne humide, surtout au printemps lorsque la neige fond et que la nappe phréatique remonte. Une façon simple de réduire l'humidité consiste généralement à maintenir une bonne ventilation et d'installer un déshumidificateur au sous-sol, de maintenir une température ambiante d'au moins 20 C en tout temps et d'avoir un bon drainage autour du bâtiment. Lorsque que des fissures sont observées sur les fondations, que les pentes du terrain se drainent vers le bâtiment, que les drains français sont inexistantes ou non opérants, les risques d'humidité excessive et des infiltrations d'eau peuvent parfois causer des problèmes. Advenant, qu'une humidité excessive ou des infiltrations d'eau soit observée, il faudrait alors consulter un professionnel du bâtiment afin de scruter les causes probables et trouver les solutions appropriées.
- ❑ Afin d'assurer d'avantage de sécurité aux occupants, installer une main courante et/ou une balustrade sécuritaire pour chaque escalier de plus de deux contremarches, situé à l'intérieur d'un l'immeuble.
- ❑ Le joint entre un revêtement de sol et une douche et une baignoire, devrait toujours être bien étanche, pour éviter tout risque potentiel d'infiltration d'eau dans la cavité du plancher et murs de cette pièce et l'apparition de moisissures.
- ❑ Le joint autour d'une baignoire et la finition du mur ou d'un podium qui l'entoure, doit toujours être bien étanche, pour éviter tout risque potentiel d'infiltration d'eau, entre ces deux éléments et apparition de moisissures.
- ❑ Bien sceller le joint autour des murs d'une salle de toilette et d'une salle de lavage en jonction avec le plancher de cette pièce afin de vous assurer de l'étanchéité de ces pièces, contre tout dégât d'eau mineur qui pourrait survenir.
- ❑ Entre la finition du mur et le moulage d'un comptoir de cuisine, le joint devrait toujours être bien étanche et bien calfeutré, pour éviter tout risque potentiel d'infiltration d'eau entre ces deux éléments et l'apparition de moisissures.

- ❑ Une surface de plancher en bois dur vernis sur place, devrait être vernis occasionnellement ou lorsqu'il manque de vernis, afin de protéger les fibres du bois.
- ❑ Lors de la construction ou rénovation d'une salle de bains, il sera important de finir les murs et plafond avec un plâtre à propriété ignifuge et d'y installer un ventilateur d'extraction relié un conduit d'évacuation indépendant vers l'extérieur, afin de permettre l'évacuation de l'humidité de cette pièce. Une peinture à propriété hydrofuge est également conseillée dans une salle de bains.

Chauffage d'appoint (poêles et foyers)

- ❑ Afin de vous familiariser avec les techniques du chauffage d'appoint au bois, nous vous recommandons la lecture « Le guide du chauffage au bois résidentiel » publié par la Société canadienne d'hypothèque et de logement sur le site www.schl.ca.
- ❑ Il est préférable de ne pas entreposer du bois de chauffage à l'intérieur d'un immeuble. Le bois, même apparemment sec, contient beaucoup d'humidité et peut contribuer à des excès d'humidité intérieure dommageables et intrusion d'insectes nuisibles. Un excès d'humidité dégrade la qualité de l'air ambiant, favorise la formation de moisissures et crée de l'inconfort aux occupants. Limiter au minimum l'entreposage de bois sec et ne jamais entreposer de bois humide à l'intérieur. Si on désire entreposer une certaine quantité de bois à l'intérieur, il faut le faire dans une pièce spécialement aménagée et ventilée vers l'extérieur, pour chasser l'humidité à l'extérieur de l'immeuble.
- ❑ S'il y a présence d'un système de chauffage d'appoint tel un poêle ou un foyer alimenté au gaz naturel, au propane ou au mazout, penser y installer à l'intérieur d'un immeuble ou d'un logement, un détecteur de monoxyde de carbone, afin d'avertir les occupants d'une fuite de gaz nuisible.
- ❑ Ayez toujours une bonne protection environnante de votre système de chauffage d'appoint pour éviter tout risque d'incendie et ce, conformément au type d'appareil de combustion que vous possédez. Renseignez-vous sur les instructions et recommandations du fabricant du poêle ou du foyer.
- ❑ Si des briques réfractaires des parois intérieures d'un âtre sont endommagées, il sera important de les remplacer avant l'utilisation de l'appareil de combustion.
- ❑ Éviter d'entreposer un matériau combustible à proximité d'un appareil de chauffage d'appoint. Cette situation représente un risque d'incendie important. Déplacer tout matériau combustible à une distance sécuritaire. Renseignez-vous sur les instructions et recommandations du fabricant du poêle ou du foyer.

Système de climatisation (Thermopompe et climatiseur)

- ❑ Il est recommandé de vous munir d'un contrat d'entretien ainsi qu'un plan d'assurance pièces et de main-d'œuvre, pour assurer un service de nettoyage et d'urgence. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées à l'occasion (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements par un spécialiste sont à faire à l'occasion.
- ❑ Nous vous recommandons d'obtenir tous les documents sur les équipements, l'entretien et les procédures de mise en service et hors service d'une thermopompe et d'un climatiseur. Le compresseur d'un climatiseur pourrait subir des dommages sérieux s'il est mis sous tension quand la température extérieure est inférieure à -15 degrés Celsius. Une thermopompe ne devrait pas être opérée à une température extérieure supérieure à 65 degrés et inférieure à -10 degrés Celsius.
- ❑ Préférentiellement, ce type d'appareil mécanique, doit être situé sur une base de niveau et laisser un dégagement d'au moins 18 pouces du sol, afin de le protéger contre les accumulations de neige ou toute autre obstruction.
- ❑ Il est toujours possible d'y installer un petit toit au-dessus d'une unité de climatisation ou d'une thermopompe, pour le protéger contre l'eau et la neige, mais dans ce cas comme dans celui de la distance par rapport au mur, il faut se rapporter aux recommandations du manufacturier de l'appareil mécanique.