

**Environnement** : si pertinent, précisez dans le rapport d'inspection la topographie du terrain, la présence d'une étendue d'eau ou d'une rivière à proximité, etc.

**Historique du bâtiment** : si pertinent, précisez les agrandissements et modifications au bâtiment, les sinistres tels qu'un incendie, une inondation, un refoulement d'égout, une infestation, etc.

Divisions de travaux	Problèmes fréquents	Causes	Stratégie de rénovation	Esprit du programme
<b>1-Murs extérieurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effritement et fissuration de la brique et du mortier</li> <li>• Mortier manquant</li> <li>• Efflorescence, taches et pourriture des revêtements</li> <li>• Déformation des murs et du revêtement</li> <li>• Détérioration de l'isolant et du pare-air/vapeur</li> <li>• Infiltration de pluie et de neige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible performance d'isolation et d'étanchéité initiale</li> <li>• Installation des revêtements déficiente</li> <li>• Pont thermique</li> <li>• Mouvement différentiel</li> <li>• Absence ou mauvaise pose de solins</li> <li>• Cavité murale et/ou chantepleurs encombrées, absentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isoler, poser les pare-air et les pare-vapeurs adéquats et couper les ponts thermiques.</li> <li>• Fixer solidement les fourrures et les ancrages à l'ossature pour retenir le nouveau revêtement.</li> <li>• Poser un pare-air étanche autour des installations de ventilation et d'électricité et des cadres de portes et de fenêtres.</li> <li>• Poser les solins pour que l'eau soit rejetée vers l'extérieur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur? <i>L'esprit du programme suggère d'isoler par l'extérieur.</i></li> <li>• Chaque situation est unique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- évaluer l'intégrité du pare-vapeur;</li> <li>- évaluer les coûts du démantèlement et de la pose du revêtement extérieur par rapport aux gains d'un mur refait au complet.</li> </ul> </li> <li>• Peut-on remplacer les revêtements de toutes les façades? <i>L'esprit du programme implique que non. On ne remplace que les façades ou les sections de façades qui sont affectées.</i></li> <li>• L'absence de revêtement extérieur n'est pas une défectuosité majeure, sauf s'il s'agit d'un bâtiment inachevé admissible.</li> <li>• Lors du remplacement du revêtement extérieur, il faut évaluer l'état et l'efficacité de l'isolant des murs. L'ajout ou le remplacement d'isolant est admissible si nécessaire.</li> </ul>
<b>2-Ouvertures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condensation, givre</li> <li>• Infiltration d'air autour des ouvertures</li> <li>• Taches sur les murs</li> <li>• Cadre hors d'aplomb</li> <li>• Gauchissement des verres, des portes</li> <li>• Verre fissuré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garnitures d'étanchéité usées</li> <li>• Mauvais positionnement p/r au mur</li> <li>• Différence thermique</li> <li>• Fixation ou appui inadéquats</li> <li>• Descellement des verres</li> <li>• Produits moins performants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluer la nécessité de changer les portes et les fenêtres (tenir compte de la saison et du climat lors de l'inspection). <i>Note : L'ensemble des fenêtres peuvent être remplacées si la majorité d'entre elles sont défectueuses ou endommagées et qu'elles sont toutes sur le point d'atteindre leur fin de vie utile.</i></li> <li>• S'assurer d'une bonne technique de pose de solins.</li> <li>• Si remplacement nécessaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- enlever tous les matériaux pourris ou endommagés;</li> <li>- vérifier la solidité et la géométrie du cadre.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peut-on percer de nouvelles ouvertures, agrandir une ouverture existante ou remplacer une fenêtre par une porte-patio? <i>L'esprit du programme implique que les travaux de mise aux normes et de modernisation ne sont pas admissibles. L'ouverture d'une fenêtre défectueuse qui doit être remplacée peut cependant être élargie si les dimensions actuelles ne répondent pas aux normes en vigueur. Une porte peut également être remplacée par une fenêtre s'il s'agit d'une solution qui s'avère plus économique (l'inverse n'est cependant pas admissible).</i></li> </ul>

Divisions de travaux	Problèmes fréquents	Causes	Stratégie de rénovation	Esprit du programme
<b>3-Saillies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pourrissement des structures, du pontage et des marches</li> <li>Corrosion des ancrages et des clous</li> <li>Ancrages défailants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de pente de drainage ou pente négative</li> <li>Mauvais entretien des surfaces</li> <li>Tassement différentiel</li> <li>Dessous de balcon mal ventilé</li> <li>Absence de joint de scellement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S'assurer de la solidité des ancrages des saillies sur la charpente du bâtiment.</li> <li>Choisir une charpente, des clous et des revêtements qui résisteront longtemps aux intempéries et aux travaux d'entretien.</li> <li>Utiliser du bois traité et des ancrages, clous et vis galvanisés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de la réparation ou du remplacement d'une galerie, d'une marquise ou d'un balcon, la superficie admissible est limitée à 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>Par contre, si ces éléments font partie intégrante du <b>style architectural</b> du bâtiment, leur superficie est admissible en totalité.</li> </ul>
<b>4-Toiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bardeaux d'asphalte courbés, enlevés, déplacés</li> <li>Croissance de mousse</li> <li>Accumulation de glace</li> <li>Stagnation et infiltration d'eau</li> <li>Condensation</li> <li>Pourriture des éléments structuraux, du support de couverture ou de la couverture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mauvaise fixation des bardeaux</li> <li>Condensation</li> <li>Dimension et pose incorrecte des solins</li> <li>Gouttières absentes ou non fonctionnelles</li> <li>Pente ne permettant pas l'écoulement</li> <li>Usure du revêtement multicouche</li> <li>Drain de toit obstrué ou insuffisant</li> <li>Mouvement dû à la dilatation thermique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la durabilité de la toiture : <ul style="list-style-type: none"> <li>- installer des matériaux posés sur un pontage sain et bien aéré, avec des pentes uniformes et structurellement solides.</li> </ul> </li> <li>Réduire l'humidité dans les combles (entretoit).</li> <li>Évaluer la pertinence de ventiler et d'isoler les combles.</li> <li>Réparer et/ou poser des solins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quand refaire la toiture au complet au lieu de la réparer? <i>L'esprit du programme suggère de la réparer.</i></li> <li>Règle générale : si les dommages sont au-delà de 50 %, la refaire au complet.</li> <li>Travaux correctifs permis sur une marquise, une galerie fermée, une cuisine d'été ou un portique s'ils possèdent le même revêtement de toiture que le bâtiment principal.</li> <li>Si le revêtement de toiture est en continuité avec un espace non admissible (ex. : garage), les travaux peuvent être reconnus pour l'ensemble de la superficie.</li> </ul>
<b>5-Structure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Structure affaiblie</li> <li>Béton poreux, fissuré ou effrité</li> <li>Tassement et déformation des murs</li> <li>Infiltration d'eau</li> <li>Fléchissement, déformation des poutres, solives, murs</li> <li>Pourriture des composants de bois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conditions du sol</li> <li>Gestion de l'eau et de l'humidité défailante</li> <li>Structure insuffisante (conception inadéquate)</li> <li>Technique de construction ancienne</li> <li>Travaux, perforations et entailles non autorisés</li> <li>Linteaux inadéquats</li> <li>Contact de la structure avec une source d'humidité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier, autant que possible, la réparation des éléments défectueux plutôt que leur remplacement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ex. : ajouter des colonnes sous les murs porteurs pour les problèmes d'affaissement de structure.</li> </ul> </li> <li>S'assurer que les fondations sont bien imperméabilisées et que le système de drainage est adéquat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faut-il refaire les escaliers qui sont non conformes? <i>L'esprit du programme implique que non.</i></li> </ul>
<b>6-Électricité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Désuétude et capacité insuffisante du câblage et de l'entrée électriques, non prévus pour recevoir des charges additionnelles avec l'ajout d'appareils modernes</li> <li>Modifications apportées aux branchements, aux sorties d'éclairage et aux prises de courant</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire exécuter tous les travaux d'électricité par un entrepreneur-électricien dûment qualifié : <ul style="list-style-type: none"> <li>- titulaire d'une licence délivrée en vertu de la loi;</li> <li>- en conformité avec les exigences du chapitre V du Code de construction du Québec.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La présence d'un panneau à fusibles ne constitue pas une défectuosité majeure si l'appareil peut répondre aux besoins énergétiques de la maison.</li> </ul>

Divisions de travaux	Problèmes fréquents	Causes	Stratégie de rénovation	Esprit du programme
<b>7-Plomberie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tuyauterie obstruée ou qui coule</li> <li>• Pression d'eau faible</li> <li>• Renvois lents à couler</li> <li>• Manque d'eau chaude</li> <li>• « Coups de bélier » occasionnant le détachement de rouille interne qui peut contaminer l'eau</li> <li>• Eau du puits contaminée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siphons obstrués par les déchets</li> <li>• Engorgement de rouille dans la tuyauterie</li> <li>• Appareil dépourvu d'évents (prise d'air)</li> <li>• Fin de vie du chauffe-eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer que le système d'alimentation en eau est capable de fournir la quantité d'eau requise lors des périodes de pointe et dans des conditions de sécheresse : <ul style="list-style-type: none"> <li>- expertise requise si le système ne fournit plus le débit d'eau pour lequel il a été conçu ou si le puits est contaminé.</li> </ul> </li> <li>• Si une intervention pour l'installation septique est prévue, joindre au dossier un plan de localisation, une étude de caractérisation du sol et un permis municipal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une installation septique peut être remplacée dans le cadre du programme si elle est défectueuse ou si elle crée des conditions d'insalubrité pour les occupants du bâtiment ou du logement contigu. Les travaux visant exclusivement la mise aux normes de l'installation septique, même si ceux-ci font suite à la réception d'un avis d'infraction municipal, ne sont pas admissibles.</li> </ul> <p><i>Se référer à l'arbre décisionnel dans le Guide d'application.</i></p>
<b>8-Chauffage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Danger pour la sécurité des occupants</li> <li>• Inconfort (moins de 22 °C)</li> <li>• Mauvaise qualité de l'air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauvaise distribution</li> <li>• Fin de vie des équipements</li> <li>• Sous ou surdimensionnement des équipements</li> <li>• Enveloppe du bâtiment déficiente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparer un appareil détérioré ou brisé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- seulement si la réparation est suffisante pour corriger la défectuosité majeure et est plus économique que le remplacement de l'appareil.</li> </ul> </li> <li>• Remplacer : <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilégier les appareils à l'électricité;</li> <li>- privilégier l'usage d'énergies renouvelables limitant les émissions atmosphériques.</li> </ul> </li> <li>• Ajouter un chauffage d'appoint : <ul style="list-style-type: none"> <li>- si le système de chauffage ne permet pas de maintenir une température de confort, seule l'installation de plinthes électriques peut être envisagée;</li> <li>- s'il y a lieu, l'entrée électrique est admissible.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un système de chauffage non conforme n'est pas une défectuosité majeure reconnue.</li> </ul>

Divisions de travaux	Problèmes fréquents	Causes	Stratégie de rénovation	Esprit du programme
<b>9-Isolation thermique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte énergétique</li> <li>• Moisissures sur les matériaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible performance ou détérioration de l'isolation et de l'étanchéité initiale</li> <li>• Installation de revêtements déficiente</li> <li>• Ponts thermiques</li> <li>• Cavité murale, chantepleurs encombrées ou absentes</li> <li>• Absence ou mauvaise pose de solins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poser un diagnostic complet pour trouver la cause des problèmes.</li> <li>• Vérifier la capacité du système de chauffage et corriger le problème.</li> <li>• Localiser les pertes de chaleur et les infiltrations d'air : <ul style="list-style-type: none"> <li>- test d'infiltrométrie;</li> <li>- caméra infrarouge pour détecter la résistance thermique faible dans les murs, planchers et plafonds.</li> </ul> </li> <li>• Trois niveaux d'interventions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervention <b>élémentaire</b> : enrayer les fuites d'air, ajouter de l'isolant et réparer l'équipement de chauffage;</li> <li>- Intervention <b>intermédiaire</b> : augmenter l'isolant des fondations, des murs et des combles;</li> <li>- Intervention <b>complète</b> : portes et fenêtres, équipement mécanique et ventilation.</li> </ul> </li> <li>• Isoler les fondations en pierre (moellons). Il apparaît préférable d'isoler le plancher au-dessus (laine, pare-vapeur et gypse; ou polyuréthane).</li> <li>• Bien ventiler le vide sanitaire et assurer le contrôle de l'humidité.</li> <li>• Ne jamais oublier les conditions de réalisation des travaux dans le vide sanitaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La nature et la complexité des interventions peuvent varier.</li> <li>• Lorsque cela est possible, effectuer des interventions simples : pose de coupe-froid ou calfeutrage des ouvertures pour éliminer les fuites d'air. Ajout d'isolant dans les combles pour réduire les pertes de chaleur.</li> <li>• Pour l'isolation des murs extérieurs, voir la composante « Murs extérieurs ».</li> </ul>