Ste-Marguerite-du-Lac-Masson, 11 octobre 2018

Monsieur Y
343, de Rouen
Laval, (Québec) H7M 1V1

Tel que demandé, nous vous remettons le rapport d'inspection pour la propriété dont vous nous avez confié le mandat d'inspection. Vous y trouverez plusieurs informations concernant les conditions de l'inspection, les observations faites par notre inspecteur et un certain nombre de recommandations et de notes relatives à ladite propriété.

Y sont aussi définies la portée de notre inspection visuelle et les limites de notre responsabilité. Nous espérons que le tout sera à votre entière satisfaction.

Nous vous prions de nous aviser immédiatement si vous notez des divergences entre le contenu de ce rapport et les informations que nous vous avons transmises pendant ou après l'inspection.

Nous profitons de l'occasion pour vous remercier de nous avoir choisis. Si vous avez besoin d'informations complémentaires, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous.

Nos salutations les meilleures.

Michel Doucet
Inspecteur

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU
240, Bleury
, (Repentigny) J5Y 2A4

Dossier : 2017-11-014

CLIENT

Monsieur Y
343, de Rouen
Laval, (Québec) H7M 1V1

LES INSPECTIONS DU DOMAINE
11, des Ilots
Ste-Marguerite-du-Lac-Masson, (Québec) J0T 1L0
Téléphone : 514-246-5333

Réalisée le : 30 novembre 2017
Imprimé le : 11 octobre 2018

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....4
AVIS AU LECTEUR....6
COMMENT LIRE LE RAPPORT....7
STRUCTURE....8
EXTÉRIEUR....15
TOITURE....42
PLOMBERIE....48
ÉLECTRICITÉ....57
CHAUFFAGE....68
CHAUFFAGE D'APPOINT....72
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR....74
INTÉRIEUR....76
ISOLATION ET VENTILATION....93
CERTIFICAT....100

SOMMAIRE

CLIENTS :	Monsieur Y
DATE ET HEURE :	30 novembre 2017, 10:30 DURÉE : 3:00
INSPECTEUR :	Michel Doucet
CONDITION MÉTÉO :	Généralement ensoleillé, -2°C
INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) :	Monsieur Y, Vanessa Robitaille

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	240, Bleury (Repentigny) J5Y 2A4
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Plain-pied
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1981
ORIENTATION DE LA FAÇADE :	Nord-Ouest

DESCRIPTION SOMMAIRE

L'immeuble inspecté est un immeuble de plein-pied de style Bungalow. L'immeuble a été construit en 1981. Le revêtement des murs extérieurs est en brique. Le revêtement de toiture est constitué de bardeaux d'asphalte. Les fenêtres sont en aluminium. Les portes extérieures sont en acier isolées. La structure de l'immeuble est en bois. Les murs de fondation sont en béton coulé. Les conduits d'alimentation d'eau sont en cuivre. Le conduit d'alimentation en eau de la ville est en cuivre. Les conduits d'évacuation sont en ABS. Le filage électrique est en cuivre. Le panneau électrique principal est de 200 ampères. Le chauffage est effectué à l'aide d'une fournaise électrique combiné à une thermopompe. La distribution est faite à l'aide de conduits d'aération.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous sommes d'avis que la propriété est affectée de plusieurs déficiences qu'il faudrait corriger à court et moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux.

-Le revêtement de la toiture est en très mauvais état. Les détériorations et l'usure sont telles qu'elles nécessitent le remplacement complet. Consulter un spécialiste en toiture

-Nous avons remarqué la présence de débris (résidu d'asphalte) dans les gouttières. Voir à les nettoyer.

-Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau et des signes d'infiltration d'eau sur le pontage de l'entretoit à quelques endroits. Consulter un spécialiste

-La majorité des fenêtres du bâtiment principal datent de la construction et sont faites d'aluminium de type à double panneaux avec verre simple sur glissières. Ces fenêtres sont de faible qualité. Le remplacement de ces fenêtres devrait être considéré pour des considérations énergétiques et la prévention de condensation

-Les fenêtres de bois de la chambre à coucher des maîtres datent d'une trentaines d'années. Des travaux de rénovation sont à prévoir car ces composantes ont atteint la fin de leur vie utile. Inspecter soigneusement chaque fenêtre afin d'établir les priorités de remplacement

-Certains thermos sont descellés (éventés) dans le solarium

-Détérioration importante de la porte extérieure à l'arrière de la maison. Compte tenu de son état de détérioration, cette porte doit être remplacée.

-Nous avons noté une infiltration d'eau par la porte arrière ce qui nous fait croire que le drain serait obstrué. Faire

dégager les conduites par un spécialiste

-Nous avons été informé que la thermopompe ne fonctionnait pas. Consulter un expert afin d'apporter les correctifs nécessaires

-Présence de rouille sous et sur l'appareil de chauffage. Nous vous conseillons de consulter un spécialiste en climatisation et chauffage afin de diagnostiquer le problème et apporter les correctifs requis

-Nous avons décelé des saletés et de la poussière dans l'appareil de ventilation et le réseau de distribution d'air pulsé. Nettoyer en profondeur tous les conduits de distribution d'air

-Les disjoncteurs de marque Sylvania sont problématique et dorénavant discontinués, rares et/ou indisponibles. Risque potentiel de défaillance

Une expertise supplémentaire, concernant de nombreuses infiltrations d'eau (entretoit, solarium et porte arrière au sous-sol), est à notre avis essentiel afin de compléter notre inspection.

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

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

Nous avons obtenu une copie du document rempli par le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Il s'agit d'un document régulier fourni par l'OACIQ. La déclaration du vendeur porte le No DV-78748. Nous vous recommandons d'obtenir tout les documents (factures des travaux effectués, garanties, manuels d'entretien, etc...) mentionnés dans cette déclaration.

AVIS AU LECTEUR

Cette inspection est effectuée selon les normes de pratique des inspecteurs en bâtiments du Québec et a pour but de détecter et de divulguer les défauts majeurs apparents tels que constatés au moment de l'inspection et qui pourraient influencer votre décision d'acheter (selon le cas). Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Il est très important que vous sachiez ce que votre inspecteur professionnel peut faire pour vous et quelles sont ses limites du point de vue inspection et analyse. L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut être observé visuellement. L'inspecteur ne doit pas déplacer de meubles, soulever de moquettes, enlever des panneaux ou démonter des morceaux ou pièces d'équipement.

Le but d'une inspection est d'aider à évaluer la condition générale d'un bâtiment. Le rapport est basé sur l'observation de la condition visible et apparente du bâtiment et de ses composantes visitées au moment de l'inspection. Les résultats de cette inspection ne doivent pas être utilisés pour commenter les défauts cachés ou non apparents qui peuvent exister et aucune garantie n'est exprimée ou supposée.

S'entend de défauts cachés ou non apparents tout défaut qu'un examen visuel non approfondi des principales composantes d'un immeuble sans déplacement de meubles, d'objets ou tout autre obstacle ne permet pas de détecter ou de soupçonner. À titre d'exemple, un défaut qui ne saurait être découvert à la suite de l'exécution de tests de nature destructive, ou requérant l'exploration, le prélèvement ou le calcul des composantes de l'immeuble est un défaut non apparent. Également tout défaut découvert à la suite d'un dégât ultérieur à l'inspection ou suite au déplacement, à l'enlèvement de meubles, d'objets, de neige ou tout autre obstacle est aussi un défaut non apparent. Certains indices ne révèlent pas toujours l'étendue et la gravité des lacunes ou des déficiences non visibles.

Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si un tel défaut survient et que vous croyez que votre inspecteur ne vous a pas suffisamment prévenu, appelez-le. Un appel téléphonique peut vous aider à décider quelles mesures prendre pour corriger ce défaut et votre inspecteur pourra vous conseiller dans l'évaluation des corrections ou moyens proposés par les entrepreneurs.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Le rapport d'inspection reflète une observation de certains items énumérés de la propriété à la date et l'heure de l'inspection et n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire.

Le rapport d'inspection n'a pas pour objectif premier de fournir un guide à la renégociation du prix de la propriété et ne doit pas être interprété comme une opinion de la valeur marchande de celle-ci. Le propriétaire peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport.

L'inspecteur n'a pas à vérifier ni à contre-vérifier les informations données et indiquées, par toute personne, lors de l'inspection. L'inspecteur présume de la véracité de ces informations et ne met pas en doute la bonne foi de la personne dont il reçoit cette information.

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.

	Symbole	Description
	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

Méthodes d'inspection

Norme de Pratique (composantes structurales) L'inspecteur doit observer et décrire les composantes structurales suivantes et mentionner leur condition au rapport : les fondations; les planchers; les murs; les colonnes; les poutres; les plafonds; les toits. L'inspecteur doit piquer les composantes structurales qui semblent détériorées. Cette opération n'est toutefois pas requise si elle avait pour conséquence d'endommager le bâtiment ou de faire courir un risque à l'inspecteur ou à d'autres personnes. L'inspecteur doit pénétrer dans les vides sanitaires ou les combles ayant un passage libre de dimension suffisante, salubre et sécuritaire et ne nécessitant pas l'utilisation d'outils, sauf si l'accès en est bloqué, si le fait d'y pénétrer peut endommager le bâtiment ou si l'on craint la présence de conditions dangereuses ou difficiles. L'inspecteur doit indiquer dans son rapport les méthodes utilisées pour la visite des vides sanitaires et des combles. L'inspecteur n'a pas à piquer toutes les composantes identiques multiples qui semblent détériorées, mais uniquement un nombre représentatif suffisant pour lui permettre de développer une opinion raisonnable concernant la condition. L'inspecteur n'est pas tenu de : fournir tout service d'ingénierie ou d'architecture ou toute autre analyse spécialisée; fournir un avis quant à la capacité ou au niveau de performance prévue du système structural.

Fondations

○ V ◉ P/V ○ N/V ○ N/A Fondations de béton coulé

Limitations

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur 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 d'une propriété. 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.

Constatations

Défaut à corriger

Les murs de fondation visibles ne montrent pas de signes évidents de faiblesse, de fissures ou d'affaissement. Aucune fissures n'a été notées. Cependant, à certains endroits le crépi est endommagé. Nous recommandons de le réparer afin de protéger le béton des fondations. Pour une meilleure adhérence, vous pouvez enduire la fondation de colle à béton avant d'appliquer le crépi. Lors de l'entretien périodique, vous devrez y porter une attention particulière et réparer rapidement s'il y a lieu, afin d'éviter que l'eau ne s'infiltre et endommage davantage le crépi lors des cycles de gel et de dégel.

Avant gauche du bâtiment

Avant gauche du bâtiment

Avant gauche du bâtiment

Avant gauche du bâtiment

Arrière du bâtiment

Arrière du bâtiment

Arrière droit du bâtiment

Arrière droit du bâtiment

Dalles de béton

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A Dalle de béton

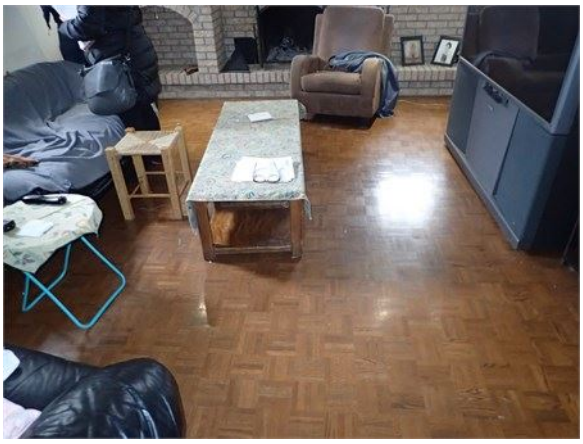
Limitations

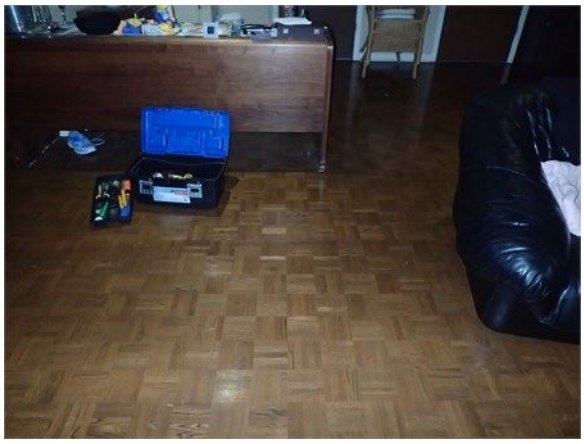
La cause et les conséquences futures d'une fissure ou d'une déformation d'un plancher de béton (dalle sur sol) ne peuvent pas être déterminées par une simple inspection visuelle. Les fissures convergentes, formant trois pointes en étoile dans une dalle de béton du sous-sol, sont un indice que la dalle de béton subit des contraintes par le dessous de la dalle. Si de telles manifestations de désordre apparaissent, consulter un expert capable d'identifier la nature du trouble et de suggérer des correctifs requis.

Constatations

Inspection limitée

INSPECTION LIMITÉE: Étant donné que le sous-sol de cet immeuble est entièrement aménagé, notre évaluation de l'état des fondations ou de la dalle sur le sol (s'il y a lieu) est limitée voir impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sous les revêtements de finition. Seul la partie dans l'atelier est visible.





Planchers

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

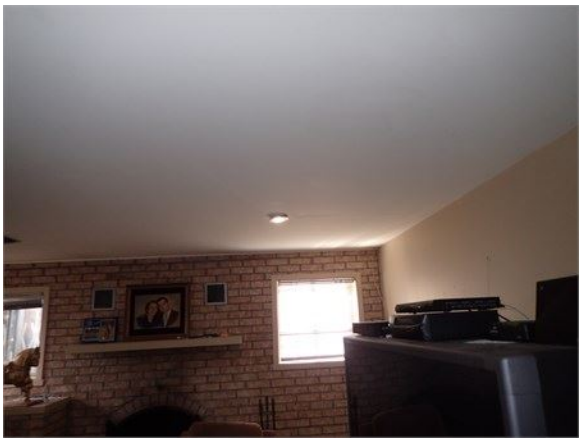
Limitations

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.

Constatations

Inspection limitée

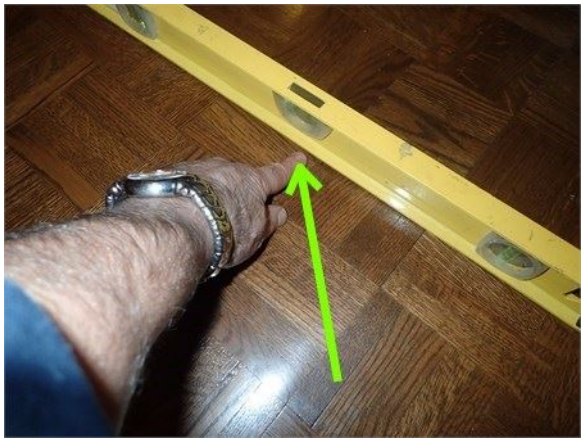
INSPECTION LIMITÉE: Étant donné que les plafonds de cet immeuble sont entièrement finis, notre évaluation des solives est limité, voir impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.



Avertissement

Nous avons noté une déformation légère sur le plancher du couloir au rez-de-chaussée qui semble reliés aux déformations de la structure. Notre inspection visuelle ne peut cautionner le comportement futur de la structure. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la cause exacte de cette affaissement ainsi que de son comportement futur.

Le problème peut être corrigé en soufflant les planchers mais il faut, auparavant, s'assurer que les planchers soient stabilisés et que la structure ait été examinée par un ingénieur.



Murs porteurs

○ V ○ P/V ⦿ N/V ○ N/A Murs porteurs 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

Inspection limitée

Recouvert de finition.

Poutres et colonnes

○ V ○ P/V ⦿ N/V ○ N/A Charpente de bois et colonnes d'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

Inspection limitée

INSPECTION LIMITÉE: Étant donné que les murs et plafonds de cet immeuble sont entièrement finis, notre évaluation des poutres et colonnes est limité, voir impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.

Structures de toit

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Fermes de toit préfabriquées

Limitations

L'inspecteur a procédé à l'inspection du ou des combles en y pénétrant et en y circulant à l'intérieur.

Aucun calcul de la structure du toit 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. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pente et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calcul des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver sur la toiture.

Constatations

Information

La structure du toit qui est composé d'un support de contreplaqué reposant sur des fermes de toit était d'apparence adéquate. La structure ne comportait pas de détérioration notable ni de fléchissement des composantes.

Expertise recommandée

Nous avons remarqué des traces d'infiltration d'eau et des signes d'infiltration d'eau sur le pontage de l'entretoit à quelques endroits. Nous vous recommandons de faire vérifier les causes exactes de ces infiltrations et de faire remplacer les matériaux des zones trop affectées. Consulter un spécialiste.

Arrière droit

Arrière droit

Arrière droit. Voir commentaires à la section SOLINS ET PARAPETS

Arrière gauche

Arrière gauche

Avant gauche

Avant gauche

EXTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

NORME DE PRATIQUE (EXTÉRIEUR) L'inspecteur doit observer et décrire les composantes extérieures suivantes et mentionner leur condition au rapport : les revêtements extérieurs des murs, les boiseries et les solins; les fenêtres et portes permanentes; les trottoirs d'entrées, les entrées de garage, les entrées de stationnement, les terrasses, les balcons, les perrons, les marches, les porches, les balustrades; les avant-toits, y compris les fascias et les sous-faces; L'inspecteur doit mentionner au rapport : la présence des dispositifs de commande électrique et de sécurité des portes de garage; si la commande électrique de la porte de garage installée se met en marche arrière ou s'arrête lorsqu'elle rencontre une résistance au moment où la porte se ferme; la présence de la végétation, des pentes du sol, des installations d'évacuation des eaux et des murs de soutènement, lorsque l'un ou l'autre de ces éléments est susceptible de nuire au bâtiment. L'inspecteur doit : faire fonctionner les portes permanentes extérieures, y compris les portes de garage à ouverture manuelle ou munies d'une commande électrique.

L'inspecteur n'est pas tenu d'observer les composantes suivantes : les contre-fenêtres, les contre-portes, les moustiquaires, les volets, les auvents et les autres accessoires saisonniers similaires; les clôtures; les vitrages et grillages de sécurité; les appareils de commande à distance des portes de garage; la géologie, la composition et/ou autres conditions du sol incluant tout élément souterrain; les digues, les murs de retenue et les quais en bordure d'un plan d'eau; les installations récréatives.

Maçonnerie

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Briques

Énoncés généraux

De façon générale, la maçonnerie ne nécessite que peu d'entretien. Le mortier liant les éléments se désagrège avec le temps et doit être refait à tous les 25 ans (ou plus). Par contre, les joints de mortier près des allèges de fenêtres qui sont plus exposés aux intempéries doivent être vérifiés régulièrement et réparés au besoin.

Constatations

Information

Le parement extérieur de brique est généralement en bon état et ne nécessite pas de travaux important de rénovation. Aucun signes apparent pouvant être associé à un problème structurel important ou autre n'est observable.

Avertissement

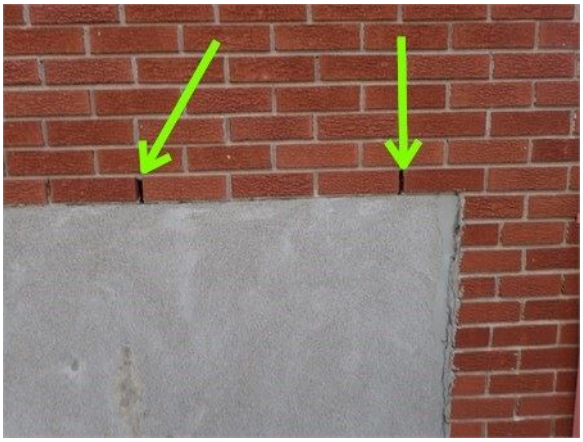
Certaines tablettes de fenêtre sont constituées d'éléments de maçonnerie en brique installées en soldats. Cette technique est peu efficace et favorise la migration de l'eau dans le mur de brique. Ce type d'allège est dépourvu du larmier exigé à l'article 9.20.13.12 du code de construction du Québec. De plus les joints de maçonnerie ne sont pas conçus pour être placés à l'horizontal. Ils absorbent l'eau et se désagrègent lors des cycles de gel et de dégel. Ensuite, l'eau pénètre dans le mur sous la fenêtre et endommage les composantes internes. De plus, l'étanchéité du joint est souvent précaire. Nous recommandons de corriger cette situation de manière à empêcher l'eau de détériorer le mortier. L'installation d'un larmier corrigerait ce problème.Vous pouvez aussi entretenir de façon soutenue les joints de mortier et appliquer régulièrement sur la surface des tablettes, un imperméabilisant à béton de qualité à base de silicone.

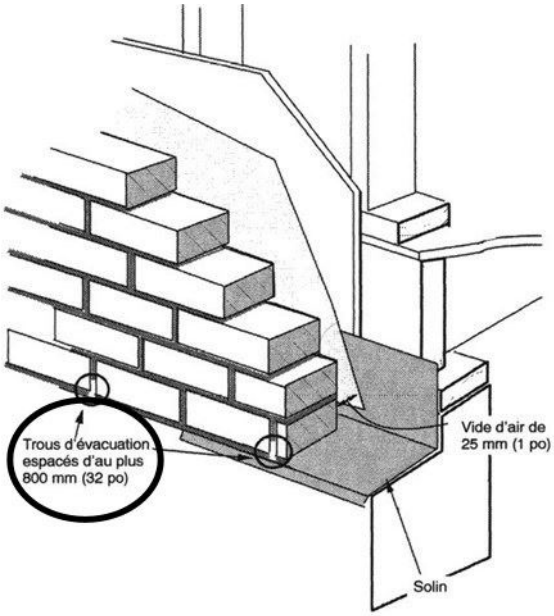
Défaut à corriger

Un linteau est conçu pour distribuer la charge de chaque côté d'une ouverture. Ceux-ci sont en acier. Un entretien régulier est requis afin d'éviter une propagation de la rouille.

Information

On appelle "chantepleures" les trous d'évacuation d'eau placés à la base des murs de maçonnerie. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace d'air entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il doit y avoir des chantepleures à tous les 2 ou 3 éléments de maçonnerie (joints de maçonnerie évidés).





Solins et scellements

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Scellant polymérique (souple)

Énoncés généraux

Tout scellant extérieur au contour 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 scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

Constatations

Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés et devront être refaits sur la totalité du bâtiment. 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. Bien que nous n'avons pu constater, lors de notre inspection, des signes d'infiltrations d'eau, des défauts cachés non visibles peuvent exister derrière les revêtements de finition.

Défaut à corriger

Nous avons noté que le pourtour de certaines ouvertures dans le mur extérieur (pour le passage de tuyaux, câbles, sorties d'air, etc.) n'est pas scellé adéquatement. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes nuisibles dans les murs extérieurs. Inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité. Bien que nous n'avons pu constater, lors de notre inspection, des signes d'infiltrations d'eau, des défauts cachés non visibles peuvent exister derrière les revêtements de finition.

Défaut à corriger

Nous avons noté que le pourtour de la porte à l'arrière du bâtiment n'est pas scellé adéquatement. En effet celle-ci a été scellée avec du crépi de ciment. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau dans les murs extérieurs. Inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Lors de notre inspection, des signes d'infiltrations d'eau, ont été noté à l'intérieur du bâtiment.

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes d'acier

Méthodes d'inspection

Nous avons vérifié le fonctionnement de toutes les portes extérieures (permanentes).

Énoncés généraux

Une fois par année, appliquer un lubrifiant en silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse. Remplacer le coupe-froid lorsqu'il s'effrite, est craquelé ou s'il a perdu de son élasticité.

Constatations

STOP *Réparation urgente*

Nous avons constaté une détérioration importante de la porte extérieure à l'arrière de la maison. Compte tenu de son état de détérioration, cette porte doit être remplacée.

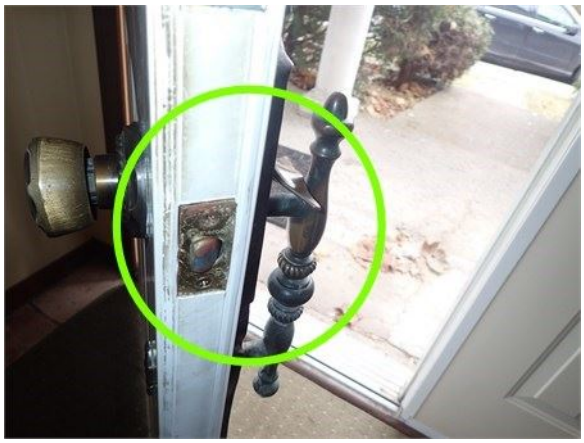
STOP *Réparation urgente*

Nous avons constaté l'absence d'une porte sous le solarium et nous avons constaté une détérioration importante du cadrage de bois. Compte tenu de son état de détérioration, le cadrage doit être remplacé et

une porte ajoutée.

Défaut à corriger

Nous avons noté que la poignée de la porte d'entrée principale ne fonctionne pas.



Fenêtres et verrières

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

Méthodes d'inspection

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

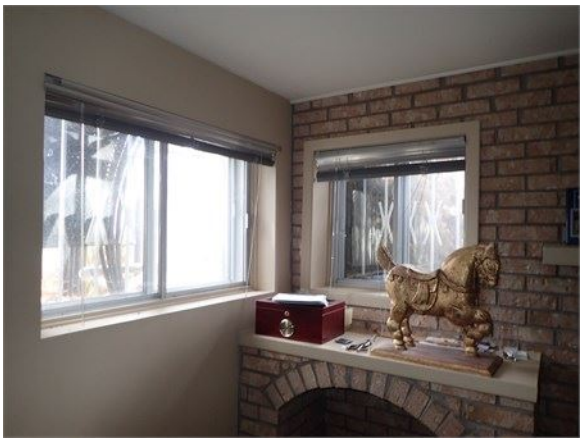
Énoncés généraux

Afin d'éviter la condensation sur le vitrage (côté intérieur), 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 la résidence, un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

Constatations

Avertissement

La majorité des fenêtres du bâtiment principal datent de la construction et sont faites d'aluminium de type à double panneaux avec verre simple sur glissières. Ces fenêtres sont de faible qualité. Le remplacement de ces fenêtres devrait être considéré pour des considérations énergétiques et la prévention de condensation. Également ce type de fenêtres demandent un entretien, de même que les 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.

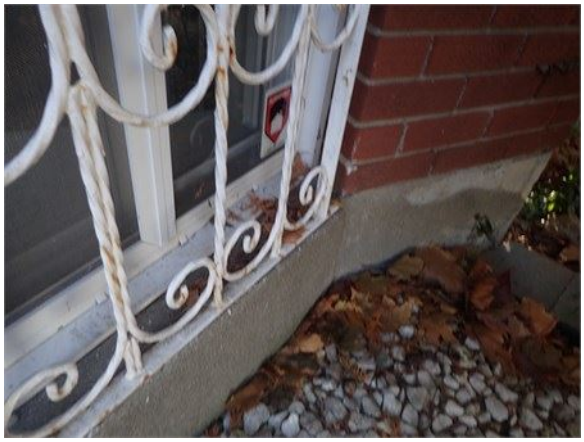


Défaut à corriger

Les fenêtres de bois de la chambre à coucher des maîtres datent d'une trentaines d'années. Des travaux de rénovation sont à prévoir car ces composantes ont atteint la fin de leur vie utile. Inspecter soigneusement chaque fenêtre afin d'établir les priorités de remplacement.

Danger potentiel

Nous avons observé la présence de grillage de protection contre l'intrusion sur certaines fenêtres du bâtiment. Des grillages ne doivent pas être installés sur des fenêtres si celles-ci sont dans une chambre fermée. Nous vous recommandons fortement d'enlever ces grillages sur les fenêtres de façon à pouvoir les utiliser comme sortie d'urgence en cas de feu. Il est possible que les cadres des fenêtres soient détériorés sous ces grillages. Nous avons également noté la présence de rouille sur ces grillages.



Défaut à corriger

Nous avons noté que le mécanisme d'ouverture de certaines fenêtres du solarium était défectueux. Inspecter chaque fenêtre, ajuster l'ouverture et remplacer les pièces usées ou endommagées.

Défaut à corriger

Nous avons noté que le moustiquaire de la porte-patio était endommagé.

Défaut à corriger

Lors de notre visite, nous avons remarqué que certains thermos étaient descellés (éventés) dans le solarium. En effet, des cernes et une décoloration du verre ont été constatés dans certains verres thermos. Cela indique que les verres ont perdu leur étanchéité. Une légère perte d'efficacité énergétique s'en suit et des cernes et condensation qui ne peuvent être nettoyés peuvent être présents. Considérant l'âge des

fenêtres, il faut s'attendre à ce que les autres panneaux subissent le même sort dans les années à venir.

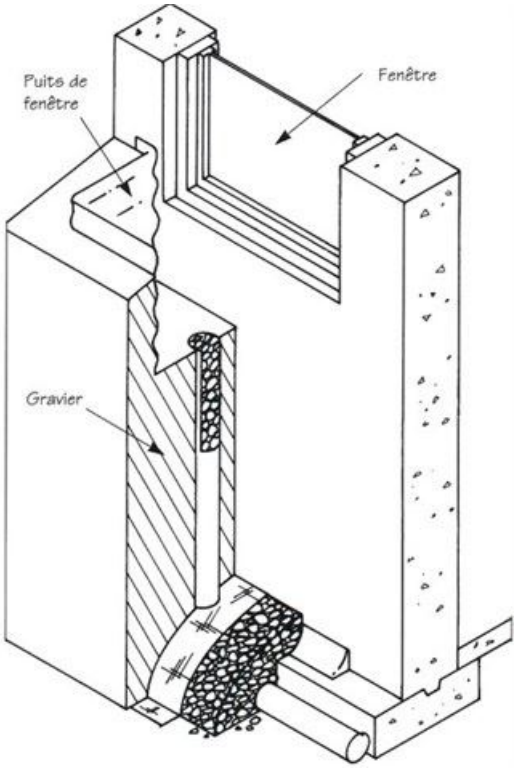
Puits de fenêtres (margelles)

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucune

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté que le niveau du sol est trop élevé près des fenêtres du sous-sol. Nous vous recommandons d'installer des margelles afin de prévenir des infiltrations d'eau et la pourriture des cadres des fenêtres.



Portes de garage

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Porte d'acier isolée

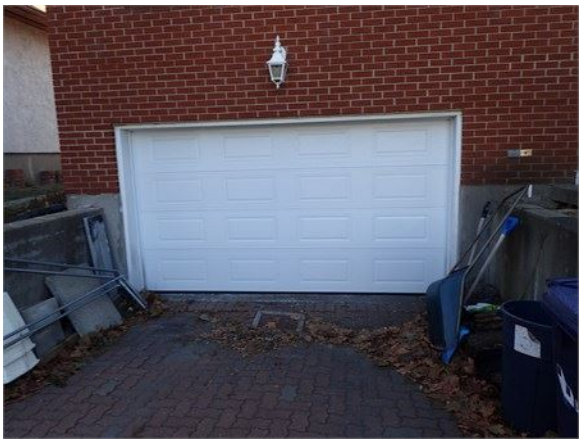
Méthodes d'inspection

Nous avons vérifié le fonctionnement de la porte de garage et de l'ouvre-porte. Afin d'éviter des dommages aux véhicules ou des blessures aux occupants, la présence et le bon fonctionnement de la cellule photo-électrique de la porte du garage est essentiel. Lorsqu'un objet ou une personne est dans le cadre de la porte, une cellule photo-électrique inverse automatiquement mouvement de la porte. Le mécanisme de sécurité répond bien à une simulation et s'inverse automatiquement.

Constatations

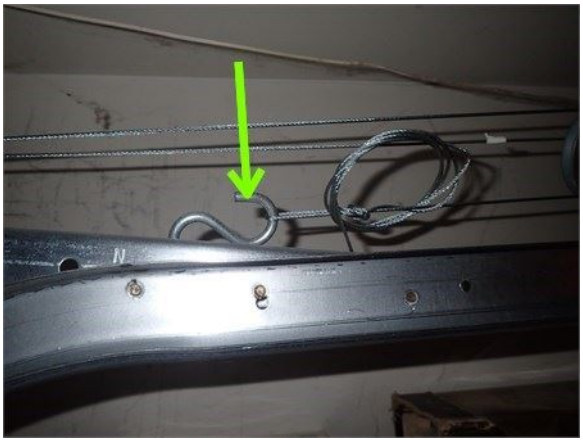
Information

La porte de garage et ses dispositifs de sécurité ont été éprouvés et ils répondaient bien au moment de l'inspection. Les mécanismes et roulements de la porte devrait être lubrifié et ajusté périodiquement. Les coupe-bises devraient être remplacé au besoin.



Information

Nous avons remarqué l'a présence d'un ressort sécuritaire au mécanisme de la porte du garage.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué la détérioration des cadres extérieurs de la porte du garage. Remplacer les parties trop endommagées. Repeindre régulièrement les cadres pour éviter une détérioration accélérée du bâti des cadres.

Terrasses, balcons et perrons

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Composition de béton et bois

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps localisés à plus de 6 pieds du sol, devrait être de 1100 mm (42 pouces). Les baratins ne doivent pas être espacés à plus de 100 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

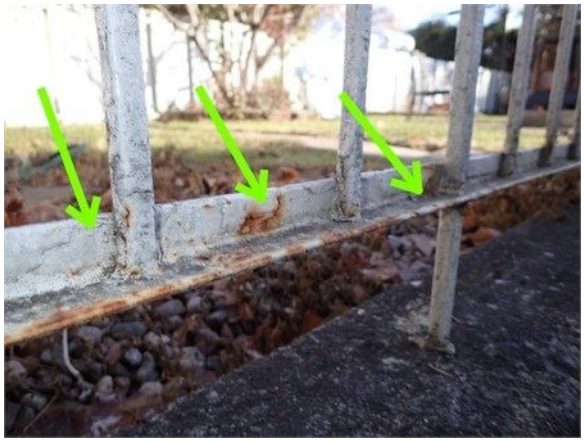
Constatations

Défaut à corriger

Nous avons constaté l'effritement du béton sur le balcon avant. Cela témoigne peut-être de la mauvaise qualité du béton ou de dommages causés par des infiltrations d'eau et le gel. Réparer les zones affectées. Consulter un spécialiste pour effectuer les réparations nécessaires.

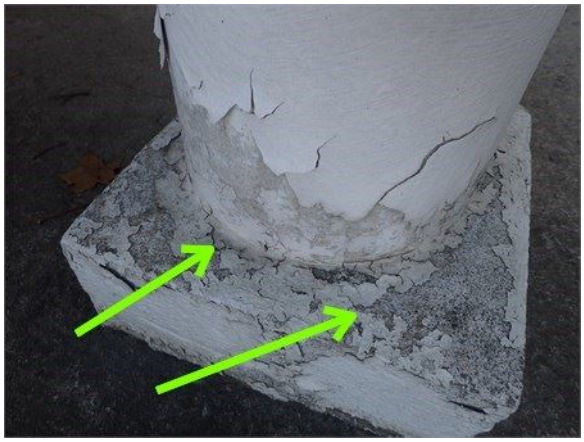
Défaut à corriger

Certaines pièces des balustrades sont détériorées (rouille). Nous recommandons un grattage et un nettoyage de la surface. Par la suite, préparer la surface (sablage et ponçage) et appliquer régulièrement une protection (peinture, scellant ou autres) sur les surfaces apparentes.



Défaut à corriger

Nous avons noté que la détérioration de la peinture sur les colonnes de béton du balcon avant. Il est conseillé d'appliquer régulièrement une protection (peinture ou autres) sur les surfaces apparentes.



Avant-toits, fascias et sous-faces

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Soffites d'aluminium ventilés (perforés)

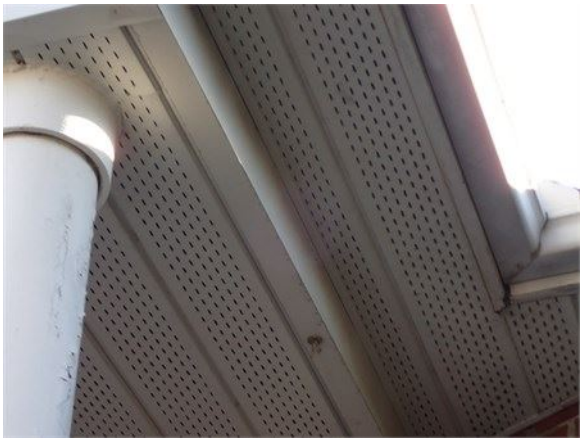
Méthodes d'inspection

Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.

Constatations

Information

Les avant-toit et fascias avaient une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable.

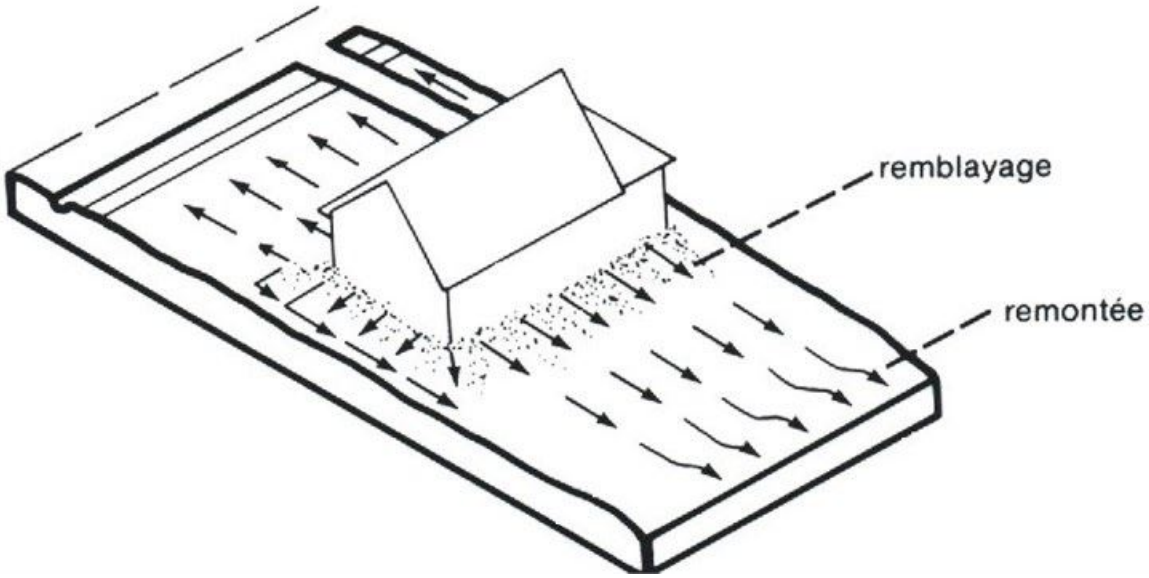


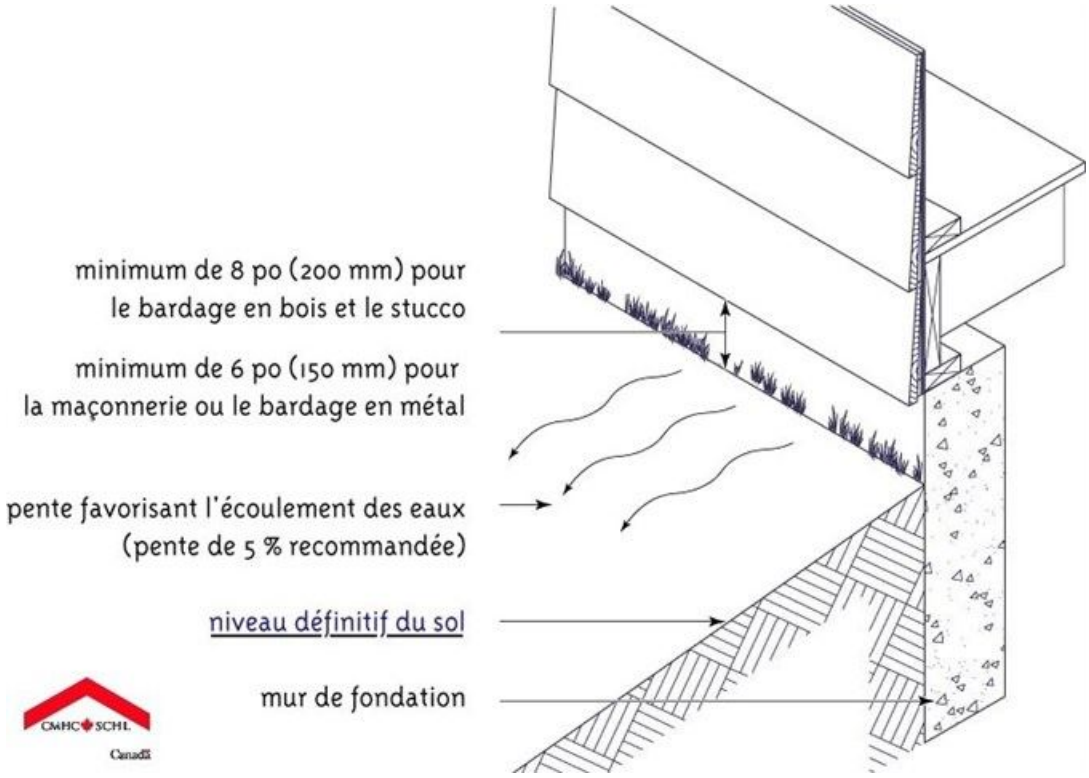
Aménagements extérieurs

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

Énoncés généraux

La topographie générale du terrain et des environs de la maison devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elles pourront être absorbées sans problème dans le sol. L'ensemble des composantes formant les aménagements extérieurs d'une propriété sont soumises aux conditions climatiques et subissent 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. Vous trouverez des croquis à titre d'information. Ils ont pour but de vous informés.Lorsque le terrain s'affaisse près des fondations, corriger les pentes au besoin.

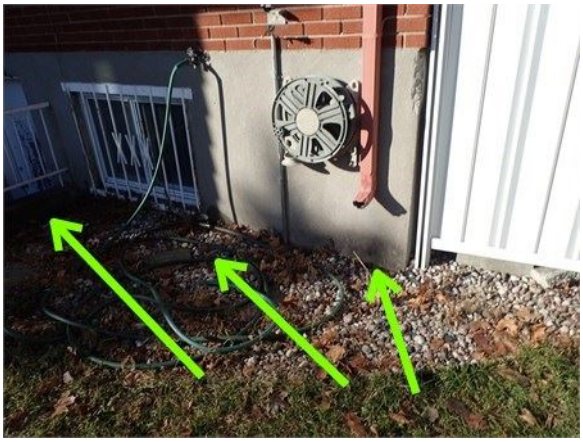




Constatations

Défaut à corriger

Nous avons constaté, qu'à certains endroits, le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison. Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Évaluer la possibilité de modifier les pentes du terrain et consulter un conseiller en aménagement extérieur au besoin.



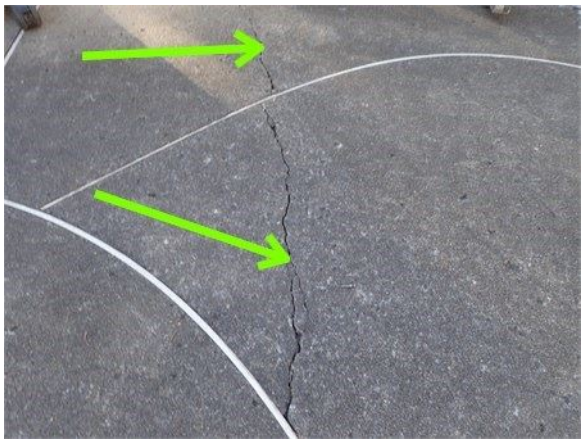
Arrière du bâtiment

Arrière du bâtiment

Arrière du bâtiment

Défaut à corriger

Nous avons constaté que le revêtement de béton a subi des dommages suite au mouvement du sol occasionné par le gel et dégel. Nous recommandons de réparer les fissures apparentes pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel.



Défaut à corriger

Nous avons constaté que le revêtement de pavé uni a subi des dommages suite au mouvement du sol

occasionné par le gel et dégel. De plus le drain est surélevé par rapport au revêtement ce qui limite l'évacuation de l'eau et représente un risque d'infiltration d'eau par le garage.

Réparation urgente

Il y a des murs de soutènement qui sont incliné et fissurés. Cela est peut-être dû à un tassement du sol à sa base ou au gonflement du sol avoisinant. Des travaux correctifs sont à prévoir. S'assurer d'avoir un drainage adéquat du sol derrière le mur, assuré par du gravier et des orifices à la base du mur pour permettre à l'eau de s'évacuer. Consulter un spécialiste en aménagement extérieur afin d'apporter les correctifs requis.

Avertissement

Lorsque les branches d'arbre sont trop près du bâtiment, il faut alors les couper afin de prévenir tout contact avec le bâtiment. Certaines espèces d'arbres peuvent céder par grands vents et risquent d'endommager le bâtiment. Nous ignorons si des dommages sont présents sur le système de plomberie enfoui sous terre puisqu'il s'agit d'une inspection visuelle. Pour le déterminer, il faudrait avoir recours à une inspection plus approfondie sur le sujet avec l'aide d'une caméra.

Drainage extérieur

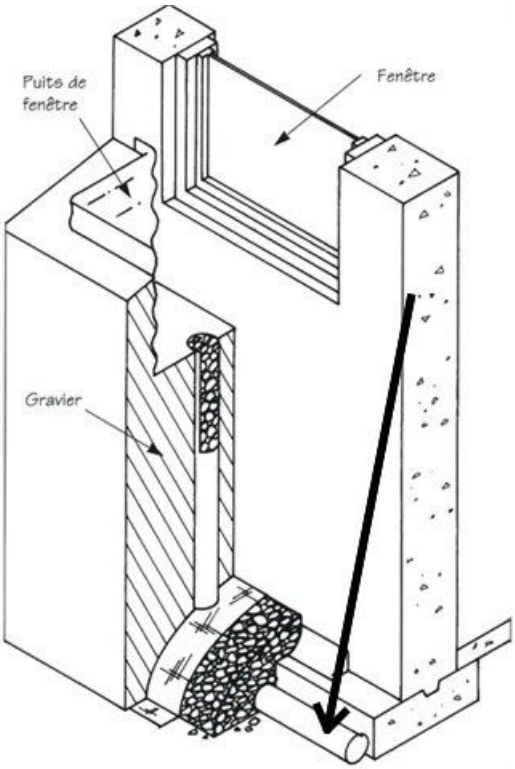
○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A

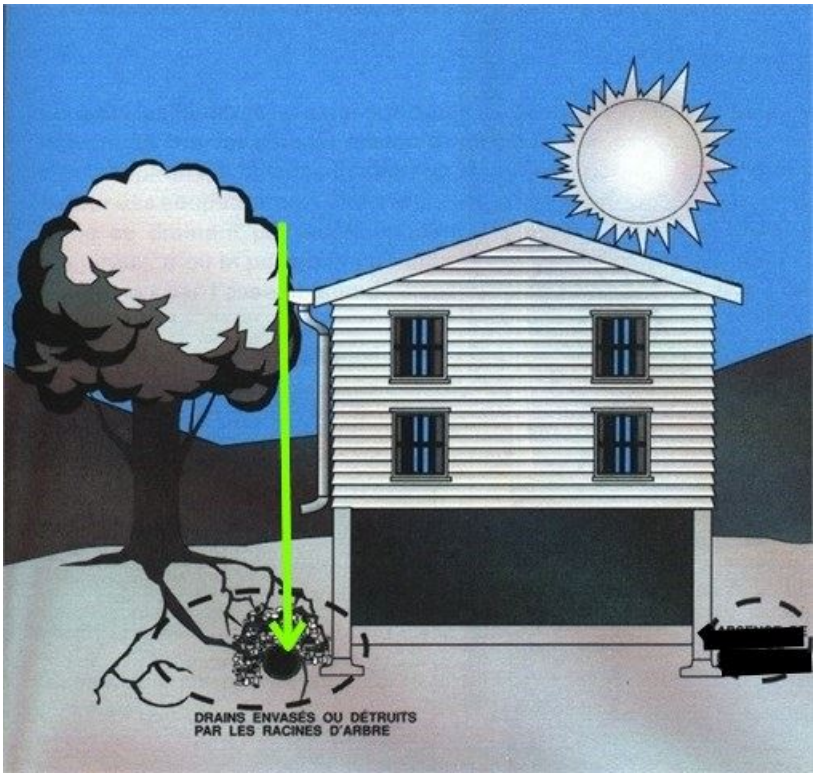
Constatations

Avertissement

NON INSPECTÉ. Drains français : Aucune vérification n'a été effectuée pour connaître l'existence ou non du drain français ni son état. Il est de la responsabilité de l'acquéreur de faire les vérifications nécessaires s'il le désire. (caméra, autres). Vous devez alors contacter des firmes spécialisées dans ce domaine. 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.).

Note: Le drain français est un tuyau de drainage que l'on positionne tout autour d'un bâtiment pour évacuer les excédents d'eau et empêcher les accumulations, l'eau récoltée par le drain est acheminée vers un bassin de captation. Un drain français de bonne qualité, bien installé et en bonne condition protège votre maison de l'humidité et des infiltrations. L'installation de drain français est obligatoire au Québec depuis 1955, sa durée de vie est d'environ 30 ans, mais sa vie peut-être écourtée si vous rencontrez les problèmes suivants : lorsque ce drain est mal placé, mal installé, bouché ou encore inexistant votre sous-sol peut devenir humide, dégager des odeurs et développer des moisissures.





Avertissement

Nous avons noté la présence d'un drainage extérieur à l'arrière du garage. Dégager et entretenir les drains extérieurs afin d'éviter de sérieux problèmes de pénétration d'eau dans le bâtiment en cas de fortes pluies. Utiliser un boyau d'arrosage pour vérifier l'écoulement normal de l'eau. Nous avons noté une infiltration d'eau par la porte ce qui nous fait croire que le drain serait obstrué. Faire dégager les conduites par un spécialiste.

Autre

Constatations

Inspection limitée

L'inspection de la piscine n'est pas couverte par cette visite. Vous devez limiter l'accès à la piscine aux

jeunes enfants. Appliquer la réglementation municipale régissant la sécurité de ces installations et respecter les normes minimales de sécurité. Nous avons été informé que le moteur du filtreur ne fonctionne pas.

TOITURE

Méthodes d'inspection

NORME DE PRATIQUE (TOITURE) L'inspecteur doit observer, décrire et mentionner la condition au rapport : des revêtements de la toiture; des systèmes d'évacuation des eaux de toit; des solins; des lanterneaux, l'extérieur des cheminées, les émergences de toit. L'inspecteur doit mentionner au rapport les méthodes utilisées pour l'observation de la toiture. L'inspecteur n'est pas tenu : d'observer les accessoires fixés au bâtiment tels que les capteurs solaires, les antennes, les paratonnerres et autres accessoires similaires; d'observer l'intérieur des cheminées.

Revêtements de toit incliné

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

Méthodes d'inspection

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

Constatations

STOP *Réparation urgente*

Nous avons noté que le revêtement est en très mauvais état. Les détériorations et l'usure sont telles qu'elles nécessitent le remplacement complet. Consulter un spécialiste en toiture pour obtenir une évaluation précise. Ne pas entreprendre de travaux d'isolation de l'entretoit et de finition du plafond avant d'avoir éliminé tout risque d'infiltration d'eau.

Information

Nous avons constaté la présence d'une membrane de départ sur le débord du toit. L'absence de cette composante augmente les risques d'infiltration d'eau en cas de formation de glace sur le toit.

Gouttières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Gouttières en aluminium

Énoncés généraux

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fil des saisons et que les descentes de gouttière du toit se déversent en surface sur le terrain en s'éloignant de la 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 la fondation nous vous recommandons d'allonger les exutoires des descentes de gouttière à plus de quatre pieds de la fondation.

Constatations

Défaut à corriger

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 recommandé d'installer des déversoirs à la base des descentes afin d'éloigner l'eau de la maison, et ce, en ajoutant des rallonges ou des dalles de déflexion. Laisser environ 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour prévenir les fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées

au moins une fois par année, de préférence à l'automne. Si de nombreux arbres ceinturent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus fréquemment.

Réparation urgente

Lors de notre visite nous avons remarqué la présence de débris (résidu d'asphalte) dans les gouttières. Voir à les nettoyer. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour prévenir les fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année, de préférence à l'automne. Si de nombreux arbres ceinturent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus souvent.

Solins et parapets

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté une déficience du solinage des sorties au toit (évent, mât électrique, etc.). Cette situation peut représenter un risque d'infiltration d'eau et de détérioration des composantes internes. Vérifier régulièrement le scellement (ciment plastique) à cet endroit. Lors de la prochaine réfection de la toiture, poser des solins appropriés sur toutes les sorties au toit.

Infiltration d'eau

Infiltration d'eau

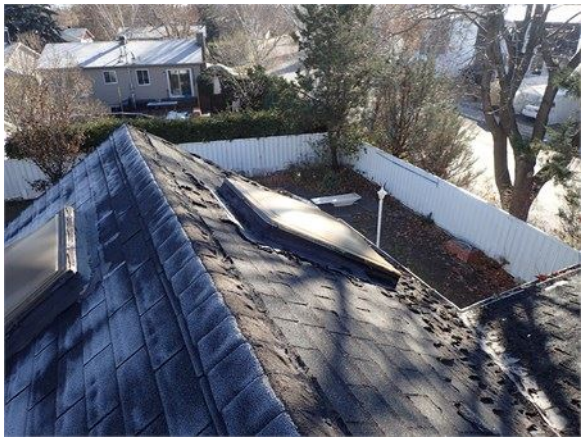
Puits de lumière / Lanterneaux

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres de toits inclinés (de type "Velux")

Constatations

Expertise recommandée

Attention, nous avons noté des traces d'infiltration d'eau autour des puits de lumière dans le solarium. Ce type de fenestration est régulièrement affecté pas des infiltrations d'eau et les correctifs sont souvent difficiles à apporter. Notre inspection visuelle ne permet pas de déterminer la cause exacte de ces infiltrations. Des dommages aux composantes juxtaposées peuvent exister derrière les matériaux de finition. Nous vous recommandons de consulter un spécialiste afin de procéder à une expertise plus détaillée de l'installation de ces composantes. Pour la partie à l'intérieur voir les commentaires à la section INTÉRIEUR-MURS ET PLAFONDS.



PLOMBERIE

Méthodes d'inspection

L'inspecteur doit faire fonctionner les robinets des appareils de plomberie fixes. Il n'est pas tenu de faire fonctionner tout autre type de robinet ou de valve. L'inspecteur doit examiner le système intérieur visible de distribution d'eau, y compris : les matériaux des tuyauteries d'amenée et de distribution d'eau; les appareils et les robinets; le débit fonctionnel; les fuites; les raccordements nuisibles. L'inspecteur doit examiner le système intérieur visible d'évacuation des eaux, y compris : les siphons; les tuyauteries d'évacuation et les évents; les supports de tuyauterie; les regards et les clapets antiretour; les fuites; l'efficacité de l'évacuation. L'inspecteur doit examiner le système de production d'eau chaude, y compris : l'équipement de chauffage de l'eau; les dispositifs automatiques de sécurité. L'inspecteur doit examiner les systèmes et les composantes de l'évacuation des fosses de retenue. L'inspecteur doit s'informer auprès du vendeur du raccordement des réseaux d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées à un système public ou privé. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner : les systèmes de traitement de l'eau; les systèmes d'extincteurs automatiques à eau; les systèmes d'arrosage de pelouse; la qualité de l'eau; les systèmes d'élimination des ordures; les systèmes de drainage des fondations; les spas, piscines, saunas, baignoires à remous ou autres appareils similaires.

Valve principale d'entrée d'eau

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Valve rotative, 3/4 po. cuivre
Localisée dans le garage

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Le bâtiment est alimenté par un réseau en eau par l'aqueduc municipal. La valve principale d'entrée d'eau est située dans le garage sur le coté gauche du bâtiment. Le tuyau d'entrée de la ville est en cuivre. Aucune fuite apparente à l'entrée d'eau principale n'était présente lors de l'inspection. La tuyauterie est en bonne état et ne montre aucun signe de détérioration avancée.

Appareils et robinets

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

Méthodes d'inspection

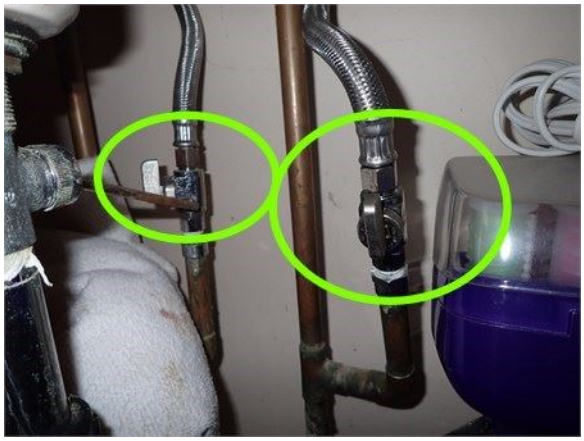
Nous avons actionnés les manettes de chasse d'eau, les robinets des appareils de plomberie et les robinets d'arrosage.

Nous examinons chacun des robinets des appareils de plomberie mais certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou d'une simple chasse d'eau. Un appareil peut présenter des défauts ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés, à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne seront vérifiés lors de l'inspection.

Constatations

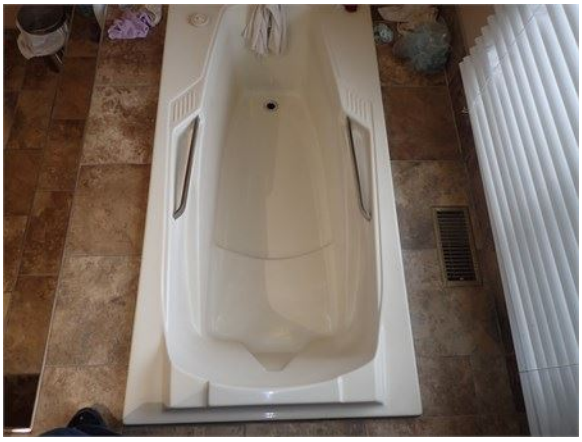
Information

Nous avons noté la présence de valves de fermeture sur chacun des appareils de plomberie.



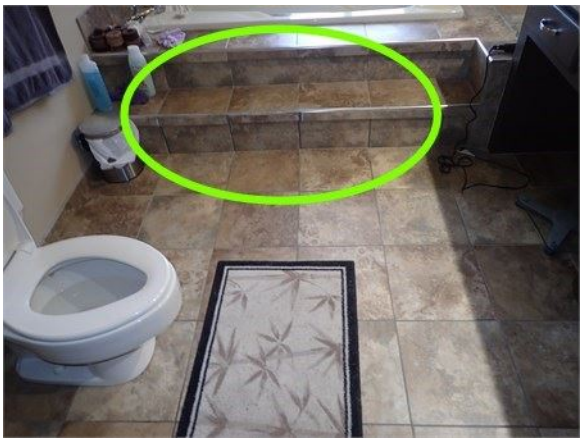
Inspection limitée

Bain tourbillon. Exclus de notre norme de pratique.



Défaut à corriger

Il y a aussi des joints de coulis détériorés ou évidés entre les carreaux de céramique au pourtour du bain. Des correctifs appropriés devraient être mis en place le plus tôt possible afin de prévenir l'infiltration d'eau, prolifération de moisissures et dommages subséquents.



Avertissement

Maintenir en bonne condition le joint autour du bain (ou de la douche) afin d'éviter la pénétration d'eau dans le mur adjacent. L'absence d'une étanchéité adéquate pourrait entraîner des dommages sérieux aux composantes internes du mur, occasionner la formation de moisissures et la détérioration des composantes de placoplâtre et de bois.

Avertissement

Les brises vides sont des composantes, installés sur les sorties d'eau extérieur afin d'éviter les risques de contre siphonages (raccordements croisés) des eaux stagnantes provenant de l'extérieur (Piscines, eau stagnante au sol, spa ...). Le robinet extérieur en est dépourvu. L'eau potable, de l'immeuble, est sujette aux contaminations qui contribuent à des problèmes de santé. Nous vous recommandons d'installer un brise vide, que l'on peut retrouver à la majorité des grandes surfaces où l'on offre des composantes de plomberies.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que le tuyau d'évacuation de l'évier de la cuisine avait déjà fuit. Cette situation pourrait entraîner des dommages sérieux au comptoir en détériorant les composantes de bois pressé.

Défaut à corriger

Nous avons noté que la toilette du rez-de-chaussée était mal fixée. Il est important que les toilettes soient bien ancrées au plancher. Une toilette mal fixée est un risque de fuite par le joint d'étanchéité sous la toilette. Nous vous recommandons de vérifier l'état des sous-plancher, de changer les joints et de corriger les ancrages s'il y a lieu.

Conduits de distribution

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre

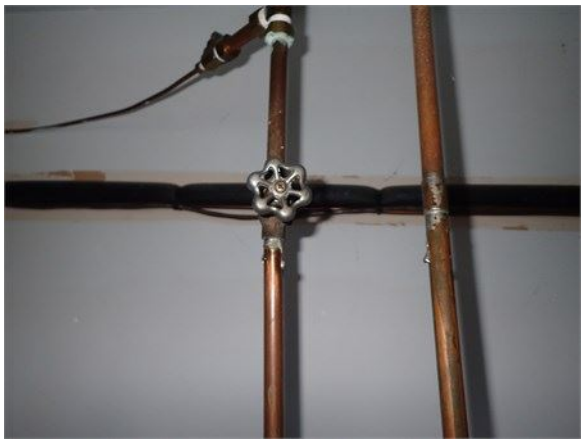
Limitations

Il est normal que l'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Une variation de la pression d'eau dans l'aqueduc de la ville implique une variation de pression à votre robinet surtout si le diamètre de l'entrée d'eau est inférieur à ¾ de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré. L'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requis. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.

Constatations

Information

Le matériau utilisé pour le système d'alimentation en eau potable est le cuivre. Après avoir actionné plusieurs appareils de plomberie, nous avons trouvé que le débit d'eau est convenable.



Conduits d'évacuation et de ventilation

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Conduits d'évacuation en plastique (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

Information

Les conduites d'évacuation et de ventilation visibles avaient une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable.

Information

Nous avons noté la présence d'un évent sur le système de drainage.

Inspection limitée

Nous n'avons pas trouvé le regard de nettoyage principal du système de drainage. Il est peut être présent mais dissimulé à l'arrière des murs ou absent. Cette composante doit toujours demeurer accessible. Demander au propriétaire, s'il connait son existence. Sinon en cas d'obstruction des conduits, il est possible qu'il faille ajouter cette composante ou passer par l'appareil de plomberie le plus proche.

Exemple: démanteler une toilette au sous-sol et passer par la base.

Drains de plancher

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Énoncés généraux

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher pour éviter d'éventuels refoulements d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans le garde-d'eau du drain de plancher du sous-sol pour éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.

Constatations

Inspection limitée

Lors de notre visite, nous n'avons pu localiser le drain de plancher. Il se trouve peut-être sous le plancher fini ou sous les marchandises entreposées sur le plancher par le propriétaire actuel. Il serait important de le localiser, de vérifier s'il fonctionne normalement et s'il est protégé contre les refoulements.

Dispositifs antirefoulement

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Avertissement

Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif antirefoulement pour les installations de plomberie au sous-sol. Cette composante sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout et doit être accessible en tout temps, afin d'en permettre son nettoyage. S'assurer que votre assurance habitation

contienne l'avenant de protection contre les refoulements d'égout. Afin d'éviter de sérieux dégâts, en cas de bris de refoulement d'égout, vous auriez avantage à en considérer la pose.

Système de production d'eau chaude

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Chauffe-eau électrique de 60 gallons fabriqué en 2011
Localisé au sous-sol

Énoncés généraux

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 maximum de 135 F.

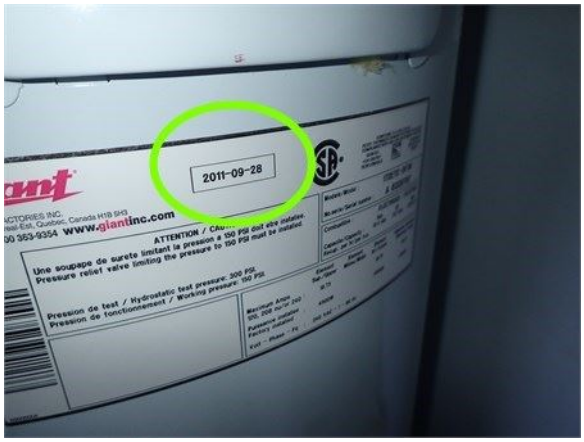
N.B: Veuillez noter que certaines compagnies d'assurance n'assurent plus les dégâts d'eau d'un chauffe-eau de plus de 10 ans.

Constatations

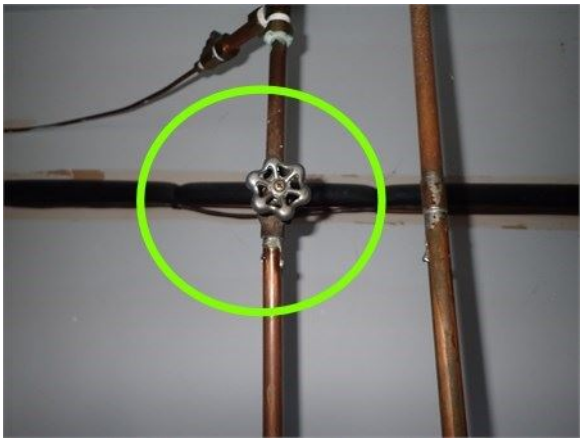
Information

Le chauffe-eau est assez récent (date de fabrication 2011). Le remplacement de celui-ci n'est donc pas à prévoir à court terme. Nous n'avons pas noté de déficience sur l'installation du réservoir d'eau chaude. La valve de sécurité est convenablement positionnée et un conduit de renvoi y est connecté pour canaliser l'eau en cas de déversement. La valve de vidange de même que les panneaux permettant l'accès aux éléments de chauffage est accessibles. Nous avons noté la présence d'un fil d'alimentation de calibre #10 relié à un disjoncteur de 30 ampères.

60 gallons



2011-09-28



Valve de fermeture

Fil d'alimentation de calibre #10 relié à un disjoncteur de 30 ampères

Tuyau de renvoie

Disjoncteur de 30 ampères

Information

Le réservoir d'eau chaude a été adéquatement installé sur des cales afin d'éviter le contact avec la fraicheur de la dalle.

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

NORME DE PRATIQUE AIBQ (ÉLECTRICITÉ) L'inspecteur doit observer et décrire les composantes électriques suivantes et mentionner leur condition au rapport : l'installation de branchement d'entrée de service (aérien et souterrain); l'installation de mise à la terre; le coffret de branchement principal, (dispositifs de protection et la localisation); le panneau de distribution principal et les panneaux secondaires (dispositif de protection, capacité affichée, localisation); les câbles du circuit de dérivation et la compatibilité des câbles de circuits de dérivation à leur dispositif de protection (fusible ou disjoncteur) respectif; L'inspecteur doit mentionner au rapport : l'intensité nominale telle qu'indiquée sur les fusibles ou le disjoncteur principal du coffret de branchement principal; le fonctionnement d'un nombre représentatif d'appareils d'éclairage installés et d'interrupteurs installés à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment; la vérification de la polarité et la mise à la terre d'un nombre représentatif de prises de courant; le fonctionnement des disjoncteurs différentiels de fuites à la terre (DDFT) installés et l'absence des DDFT aux endroits où ils sont requis; la présence ou l'absence des disjoncteurs anti-arcs. L'inspecteur doit ouvrir les coffrets de branchements principaux à fusibles et les panneaux de distribution lorsqu'il est sécuritaire de le faire. S'il n'est pas en mesure d'ouvrir ces équipements, il doit en mentionner la raison au rapport d'inspection. Exclusions spécifiques:- L'inspecteur ne doit pas :introduire d'outils, sondes ou appareils d'essai dans les coffrets de branchements et tous les panneaux de distribution; vérifier ou faire fonctionner les dispositifs de protection contre les surintensités et les disjoncteurs anti-arcs, sauf les disjoncteurs différentiels de fuite à la terre (DDFT); démonter les dispositifs ou les commandes électriques. L'inspecteur n'est pas tenu d'observer ou de faire fonctionner : les systèmes à basse tension; les câblages de téléphone, de sécurité, de télévision par câble ou autres réseaux auxiliaires ne faisant pas partie du système principal de distribution d'électricité.

Alimentation principale

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Alimentation aérienne par la cour latérale

Énoncés généraux

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

Constatations

Information

Le compteur d'électricité est situé à l'extérieur du bâtiment. Le sceau est bien fermé et n'est pas altéré. Le compteur ainsi que la boite sur laquelle il est installé sont en bonne état et bien fixés au mur.

Défaut à corriger

Nous avons noté une déficience de la fixation du mât électrique de la résidence. Un mât électrique doit être solidement fixé au mur, de préférence avec des brides de fixations métalliques (3) et le support des conducteurs doit être solidement fixé au mât ou à la maison.

Fixations manquantes

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. Le panneau électrique ne doit pas être situé dans un placard, une salle de bain, un mur mitoyen ou une cage d'escalier. L'accès au panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

Constatations

Information

L'interrupteur principal avait une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable.

Information

Nous avons constaté la présence d'un fil de cuivre servant de mise à la terre. Celui-ci est fixé sur l'entrée d'eau.

Panneau de distribution principal

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Panneau à disjoncteurs à 40 circuits (aucun circuit de disponible)
Localisé au sous-sol

Constatations

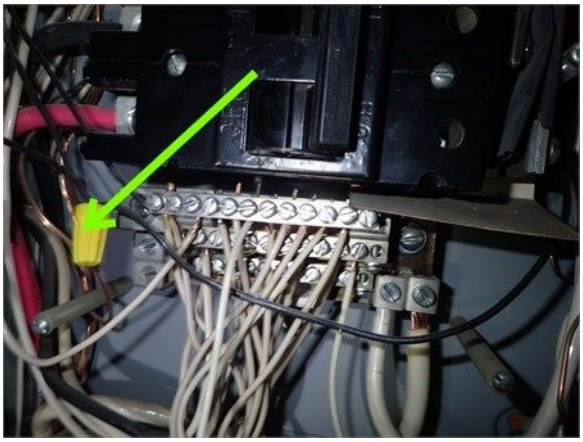
Danger potentiel

Les disjoncteurs de marque Sylvania sont problématique et dorénavant discontinués, rares et/ou indisponibles. Risque potentiel de défaillance. Obtenir l'avis d'un électricien certifié. Si des problèmes sont observés à l'usage, nous vous conseillons de consulter un électricien compétent afin de remplacé immédiatement les disjoncteurs défectueux afin d'éviter des dommages ou un incendie électrique. Prévoir budget de remplacement éventuel

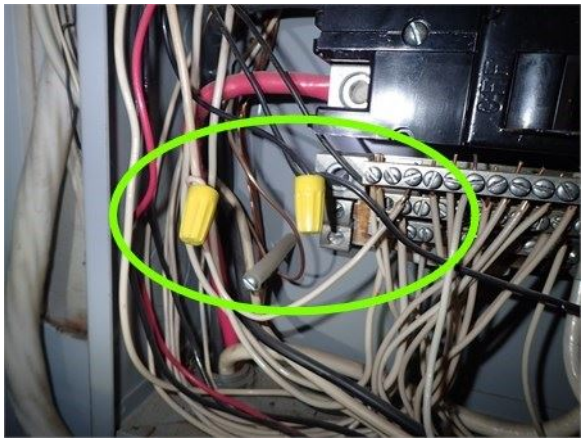
Défaut à corriger

Une ou des jonctions à l'aide de marettes a été observée à l'intérieur du panneau. Une jonction dont nécessairement être faite à l'extérieur d'un panneau de distribution et à l'intérieur d'une boite de jonction appropriée. A corriger. Consulter un électricien compétent afin d'effectuer les travaux correctifs

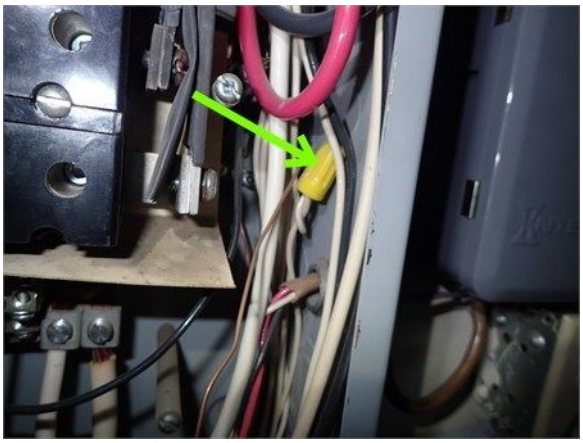
nécessaires.



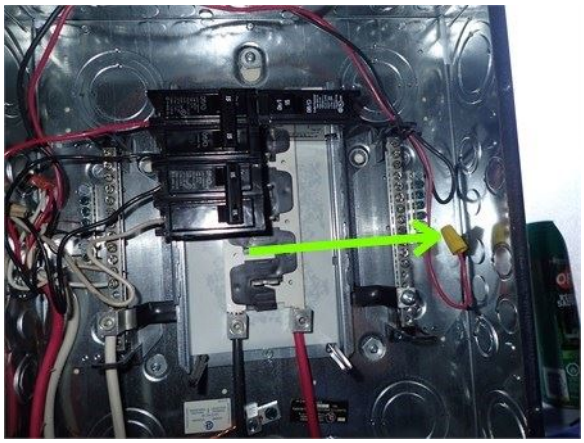
Panneau principal



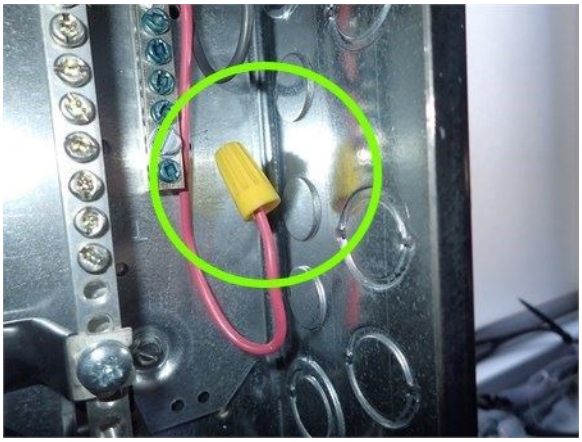
Panneau principal



Panneau principal



Panneau secondaire



Panneau secondaire

Défaut à corriger

Nous avons noté qu'un disjoncteur DDFT semble défectueux. Consulter un électricien licencié.

Avertissement

Il y a absence de disjoncteur anti-arc pour les chambres à coucher (normal considérant l'âge de la construction). L'ajout de disjoncteurs anti-arc électrique pour les circuits des chambres à coucher est recommandé (protection contre des blessures causées par un arc ou défaut électrique).

Panneau de distribution secondaire

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Panneau à disjoncteurs
Localisé au sous-sol

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté qu'un disjoncteur DDFT n'est pas bien fixé. Consulter un électricien licencié.

Câbles des circuits de dérivation

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Câblage en cuivre

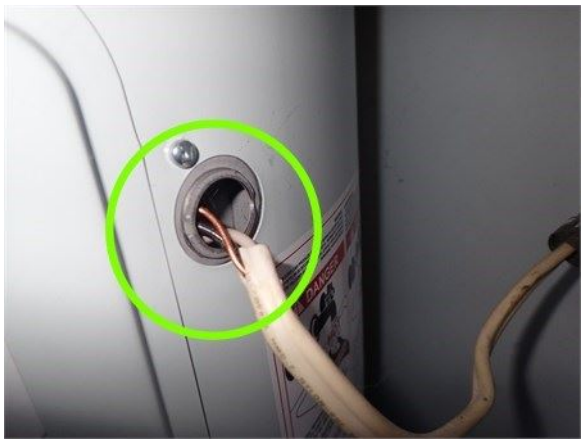
Méthodes d'inspection

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

Défaut à corriger

Nous avons noté l'absence d'un serre-fils sur le câble d'alimentation du chauffe-eau, ce qui est non conforme à la réglementation. Nous recommandons de faire corriger cette situation par un maître électricien.



Défaut à corriger

Nous avons remarqué que l'installation électrique présente quelques anomalies. Cette situation peut représenter des risques d'incendie ou d'accident. Faire rapidement vérifier l'installation par un électricien compétent et effectuer les travaux correctifs nécessaires.

Plafond du sous-sol

Plafond du sous-sol

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de câblage électrique apparent à l'extérieur du bâtiment, ce qui est non

conforme. Faire corriger la situation par un électricien licencié.

Interrupteurs et prises de courant

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

Énoncés généraux

L'installation de prises de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuite à la terre) est recommandée à l'extérieur du bâtiment, ainsi que dans les endroits humides tels que les salles de bains, sur le dessus du comptoir de cuisine (à moins de 1m de l'évier), ainsi que dans les garages et les vides sanitaires. Les prises DDFT doivent être vérifiées régulièrement pour s'assurer de leur bon fonctionnement.

Les disjoncteurs ANTI-ARC sont recommandées pour les chambres. Il s'agit d'une nouvelle fonctionnalité nécessaire à de nouvelles constructions. Il est conçu pour empêcher la formation d'arc qui peut se traduire par une étincelle provoquant un incendie. Il s'agit d'une recommandation de sécurité pour les petits enfants. C'est le code depuis 2004, mais n'est pas une adaptation nécessaire.

Constatations

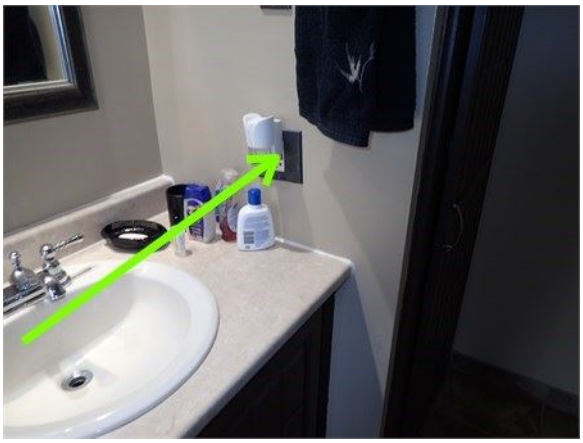
Avertissement

Un nombre représentatif de prises électriques a été testé afin de vérifier la mise à la terre, la polarité et la sécurité. De plus, un nombre représentatif d'interrupteur a été testé afin de vérifier le fonctionnement des appareils d'éclairage. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant, afin

d'établir un échantillonnage représentatif.

Information

Nous avons noté la présence de prises de type détecteur de fuite (DDFT) à proximité des éviers des salles de bain.



Danger potentiel

Certains luminaires pour placards ont des lampes à nu. Ce type d'installation peut non seulement contribuer à des risques d'incendies par les accumulations d'entreposage sur les tablettes de rangement mais également risquer de blesser ou brûler les occupants lors du chargement ou déchargement des tablettes. Nous vous recommandons de faire installer des luminaires conçus à cet effets (sécuritaire).

Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer les prises standards situées à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuite (DDFT). De plus celles-ci ne semble pas fonctionner.

Avant droit du bâtiment

Avant droit du bâtiment

Avant gauche du bâtiment

Avant gauche du bâtiment

Arrière gauche du bâtiment

Arrière gauche du bâtiment

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'inspecteur 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

Information

Le système de chauffage avait une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable. Les plinthes électriques ont été testées avec les commandes normales (thermostats). Le tout fonctionnait normalement lors de notre visite.

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Norme de pratique (extrait) L'inspecteur doit examiner les systèmes de chauffage installés en permanence, y compris : le générateur de chaleur principal et sa source d'énergie; le système de distribution de chaleur; les mécanismes usuels de mise en marche; les dispositifs automatiques de sécurité; la présence de sources de chaleur dans chaque pièce habitable. L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes en utilisant les mécanismes usuels de mise en marche. L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner les systèmes de chauffage lorsque, compte tenu des conditions climatiques ou autres circonstances, il peut en résulter des dommages aux appareils. Il n'est pas tenu non plus de faire fonctionner les dispositifs automatiques de sécurité. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner : l'intérieur du générateur de chaleur, notamment la chambre de combustion; la conformité aux normes applicables des systèmes de chauffage à combustible solide, des cheminées et de leurs accessoires; les humidificateurs; les filtres à air électroniques; l'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce. L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux d'accès de quelque appareil que ce soit.

Générateur de chaleur

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Fournaise à air chaud électrique

Constatations

Expertise recommandée

Le chauffage est effectué à l'aide d'une fournaise électrique. La distribution est faite à l'aide de conduits d'aération. Le système a été éprouvé en modes chaleur et il répondait normalement. Cependant notre inspection de cette composante est limité. Seul un technicien qualifié peut inspecter tout les éléments de l'installation. Le système est complémenté par des plinthes électriques, des convecteurs dans différentes pièces. Pour l'entretien générale, nous recommandons de suivre les directives du manufacturier. Remplacer et/ou nettoyer le filtre régulièrement. Nous avons noté la présence de rouille sous et sur l'appareil. Nous vous conseillons de consulter un spécialiste en climatisation et chauffage afin de diagnostiquer le problème et apporter les correctifs requis.

Remplacer le filtre

Contrôle de température

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Thermostat électronique

Constatations

Information

Les contrôles de température avaient une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé d'autres conditions qui pourraient indiquer un défaut notable.

Système de distribution de chaleur

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

Méthodes d'inspection

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspecteur lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas. L'inspecteur ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones ou des radiateurs sur un système à eau chaude. Ces valves font fréquemment défaut après un certain temps.

Énoncés généraux

Nous avons noté la présence de source de chaleur dans chacune des pièces du bâtiment.

Constatations

Avertissement

Beaucoup de sous-sols n'ont de registres (conduits d'air pulsé) qu'au plafond. Il vaut mieux modifier l'emplacement des registres dans le bas des murs, puisque la chaleur monte. Si cela n'est pas fait, la pièce peut être froide durant l'hiver. Une alternative serait d'avoir un chauffage d'appoint comme des plinthes électriques.

Temperature au plafond

Temperature au sol

Danger potentiel

Nous avons décelé des saletés et de la poussière dans l'appareil de ventilation et le réseau de distribution d'air pulsé. Ces saletés et la poussière sont transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Nettoyer en profondeur tous les conduits de distribution d'air. Prévoir une inspection et un nettoyage complet du système à tous les cinq ans. Remplacer le filtre régulièrement selon les instructions du fabricant.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Méthodes d'inspection

Notre vérification du système ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de l'installation. Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel.

Appareil de production de chaleur

○ V ○ P/V ⦿ N/V ○ N/A Foyer de maçonnerie

Information

La protection de plancher devant l'installation était adéquate. Un minimum de 18 pouces de matériau incombustible (incluant un excédant de 6 pouces de chaque côté) devant les portes de chargement est normalement exigé.

Méthodes d'inspection

Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés exclus de notre norme de pratique. 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

Inspection limitée

Exclus de notre norme de pratique. Nous recommandons de le faire examiner par un entrepreneur spécialisé avant de vous en servir.

Cheminée

○ V ○ P/V ⦿ N/V ○ N/A Cheminée métallique préfabriquée

Méthodes d'inspection

Notre inspection de la cheminée est visuelle et limitée. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est exclu. L'examen de la cheminée, à partir du cendrier ou du sommet, ne permet pas une vue détaillée des surfaces intérieures de la cheminée. Seulement un examen de la cheminée, avec une caméra montée sur câble, permet ce genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection.

Constatations

Inspection limitée

Exclus de notre norme de pratique. Seul un examen des composantes internes par un spécialiste pourrait confirmer sa condition. Nous recommandons de la faire examiner par un entrepreneur spécialisé avant de vous en servir.

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Méthodes d'inspection

Norme de pratique (ventilation et climatisation) L'inspecteur doit examiner le système central de climatisation, y compris sa source d'énergie et le type d'installation de refroidissement. L'inspecteur doit examiner les systèmes de ventilation et d'évacuation de l'air. L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes au moyen des mécanismes usuels de mise en marche. L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner les systèmes de refroidissement lorsque, compte tenu des conditions climatiques ou autres circonstances, il peut en résulter des dommages aux appareils. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner les appareils de climatisation n'appartenant pas à un système central. L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier si l'alimentation en air froid dans les pièces est uniforme ou appropriée.

Matériel de refroidissement et de ventilation

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

Constatations

Défaut à corriger

Lors de notre visite, nous avons été informé que la thermopompe ne fonctionnait pas. Seul une inspection par un technicien compétent muni d'un manomètre pourrait nous éclairer sur la condition réelle de l'appareil. Nous vous conseillons de vous munir d'un contrat d'entretien pour ce système. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion. Consulter un expert afin d'apporter les correctifs nécessaires.

Système de distribution

○ V ○ P/V ⦿ N/V ○ N/A Système de distribution centrale (chauffage central)

Constatations

Inspection limitée

Nous avons examiné visuellement les systèmes de distribution. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion. Non mises à l'essai, du à la température extérieure et au risque de bris

Contrôle de température

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Télécommande

Énoncés généraux

Nous vous recommandons d'obtenir tous les documents sur les équipements, l'entretien et les procédures de mise en service et hors service de la thermopompe. Toujours vérifier au préalable que le circuit électrique du système de climatisation ou de thermopompe soit sous tension. Le compresseur d'un climatiseur ou d'une thermopompe pourrait subir des dommages sérieux s'il est mis sous tension quand la température extérieure est inférieure à -15 degrés Celsius.

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

NORME DE PRATIQUE (INTÉRIEUR): L'inspecteur doit observer et décrire les matériaux de finition suivants et mentionner leur condition: les murs, planchers et plafonds; les marches, escaliers, balcons et balustrades; les armoires et les comptoirs; les fenêtres et les portes intérieures y compris la condition de la quincaillerie; les murs, les portes et les plafonds séparant les espaces habitables et un garage. L'inspecteur est tenu de faire fonctionner un nombre représentatif de fenêtres permanentes et de portes intérieures. L'inspecteur doit mentionner les infiltrations et les taches d'eau ou de condensation observables et de plus, il doit mentionner toutes traces d'apparence de moisissures observées à l'intérieur du bâtiment. Le cas échéant, l'inspecteur doit utiliser un détecteur d'humidité dans le but de confirmer ou d'infirmer la présence d'humidité aux endroits suspects et nulle part ailleurs. L'inspecteur n'est pas tenu d'observer : la peinture, les papiers peints et autres revêtements de finition des murs et plafonds intérieurs; les moquettes; les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtres; les appareils ménagers; les installations récréatives. L'inspecteur n'est pas tenu d'évaluer le rendement acoustique d'un système ou d'une composante.

Revêtements de plancher

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Lattes de bois et céramique

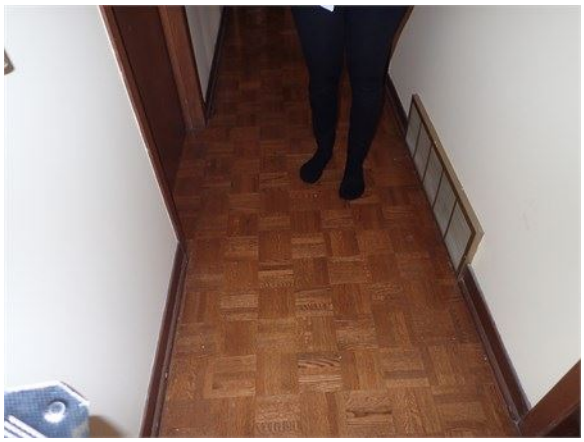
Méthodes d'inspection

L'inspecteur n'est pas tenu de commenter l'usure normale des prélarts, des moquettes et des tapis qui recouvrent des planchers, associée à l'utilisation des lieux. Seule la qualité de l'installation des recouvrements est commentée.

Constatations

Information

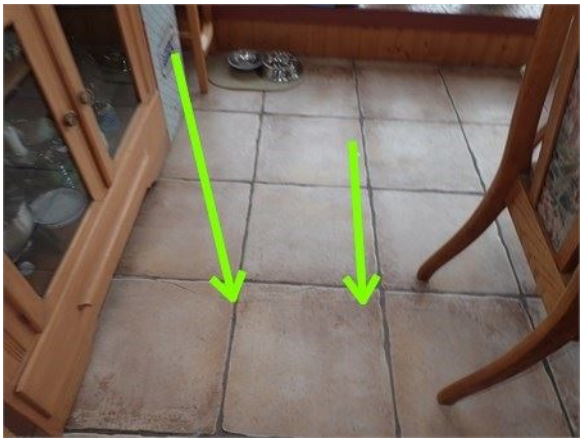
Dans la maison et de façon générale, les revêtements de plancher en bois-franc ne présentent pas de signes d'abus ou dommages majeurs considérant leur âge là où ils sont exposés.



Avertissement

Nous avons noté des fissures sur un revêtement de céramique, dans la salle de bain du sous-sol ainsi que dans le solarium, ce qui nous indique l'absence d'un sous-plancher (contre-plaqué additionnel). Les fissures de ce type apparaissent généralement vis-à-vis le joint de la sous-couche de contre-plaqué. Nous recommandons la pose d'un autre contre-plaqué (en alternant les joints) si vous décidez de remplacer la

céramique.



Revêtements des murs et plafonds

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse)

Énoncés généraux

Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissure, de dégât d'eau, de gauchissement ou de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est habituellement néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissure et, dans le cas de récidive, de faire remplacer les matériaux de la zone affectée.

Veillez noter qu'il est possible que l'inspecteur utilise un hygromètre (détecteur d'humidité) pendant l'inspection. L'inspecteur utilisera l'appareil spécifiquement aux endroits pouvant indiquer des signes d'humidité ou des endroits pouvant représenter un risque d'infiltration d'eau.

Constatations

STOP *Réparation urgente*

Nous avons noté une évidence de fuite d'eau dans la salle de bain du sous-sol. Selon notre expertise une fuite dans la douche semble être à l'origine de ces dommages. Nous vous recommandons de faire vérifier les causes exactes de cette infiltration, de procéder aux travaux de décontamination, et faire remplacer les matériaux des zones affectées.

Expertise recommandée

Nous avons noté une évidence de fuite dans le garage sous le bain. Selon notre expertise un problème de plomberie semble être à l'origine de ces dommages. Nous vous recommandons de faire vérifier les causes exactes de cette infiltration, de procéder aux travaux de décontamination, et faire remplacer les matériaux des zones affectées.

Expertise recommandée

Nous avons noté une évidence d'infiltration d'eau dans le solarium. La cause exacte des dommages ne peut être confirmée par une inspection visuelle, ponctuelle et non-intrusive. Nous vous recommandons de faire vérifier les causes exactes de cette infiltration, de procéder aux travaux de décontamination, et faire remplacer les matériaux des zones affectées. Voir également les commentaires à la section TOITURE.

Expertise recommandée

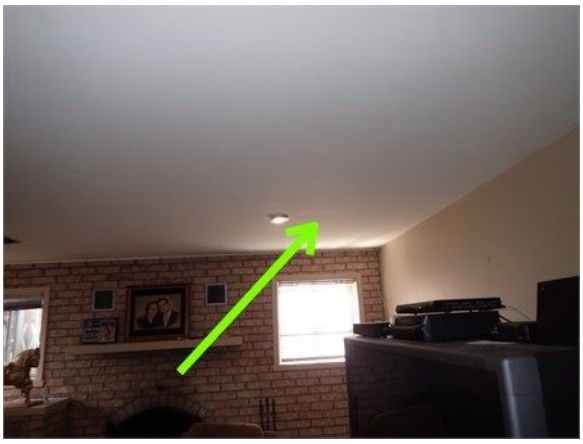
Nous avons noté une évidence d'infiltration d'eau sous la porte arrière du sous-sol. La cause exacte des dommages ne peut être confirmée par une inspection visuelle, ponctuelle et non-intrusive. Nous vous

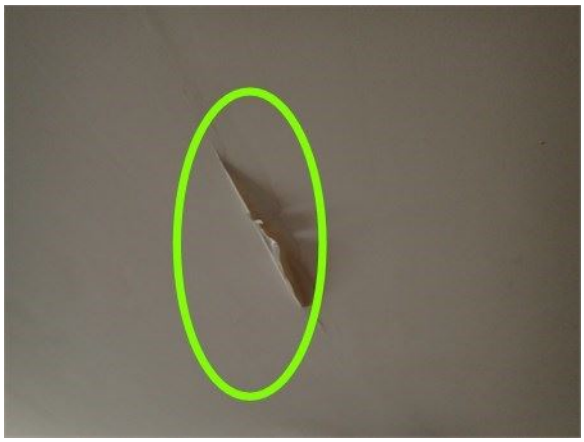
recommandons de faire vérifier les causes exactes de cette infiltration, de procéder aux travaux de décontamination, et faire remplacer les matériaux des zones affectées. Voir également les commentaires à la section DRAINAGE EXTÉRIEUR.

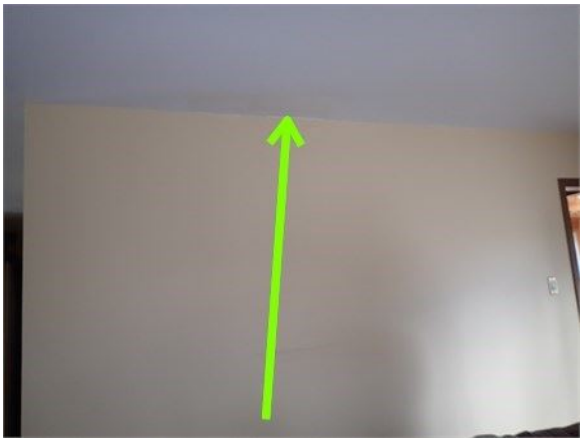
Défaut à corriger

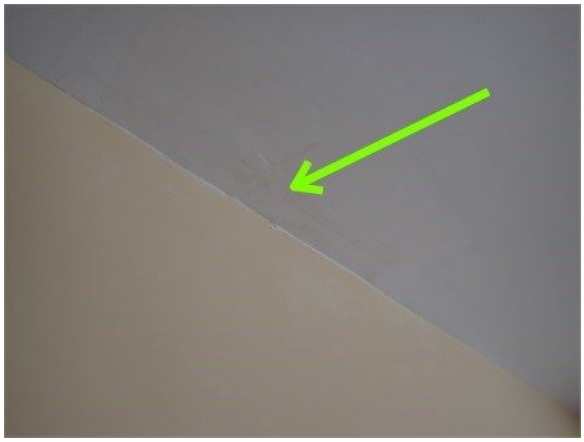
Nous avons noté une évidence d'infiltration d'eau sur le plafond du sous-sol ainsi que sur le plafond du salon. La cause exacte des dommages ne peut être confirmée par une inspection visuelle, ponctuelle et non-intrusive. Nous vous recommandons de faire vérifier les causes exactes de cette infiltration, de procéder aux travaux de décontamination, et faire remplacer les matériaux des zones affectées. Voir les commentaires à la section ENTRETOIT, SOLINS ET PARAPETS. Des retouches de plâtre et peinture

corrigeront ces défauts mineurs.









Salon au rez-de-chaussée

Salon au rez-de-chaussée

Défaut à corriger

Nous avons noté des cernes sur un plafond du sous-sol. Un problème de plomberie (fuite du renvoie du lave-vaisselle) semble être à l'origine de ces taches. Vérifier les conduits de plomberie au-dessus de la

zone affectée.

Information

Les murs sont généralement exempts de signes importants d'affaissement ou déformation et avaient une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable. Nous avons vérifié les murs aux endroits qui étaient visibles et accessibles. Il est évident que cette inspection est limitée, puisque nous ne déplaçons pas les meubles, les appareils électroménagers. Cependant nous avons nous avons noté quelques dommages sur certains murs et plafonds. Des retouches de plâtre et peinture corrigeront ces défauts mineurs.

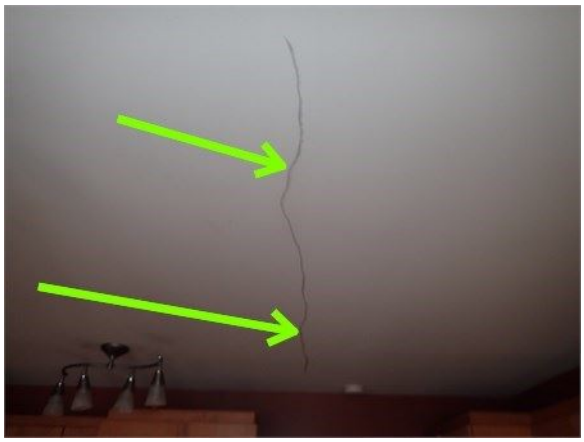
Sous-sol

Sous-sol

Sous-sol

Sous-sol

Plafonde de la cuisine



Plafonde de la cuisine

Escalier et garde-corps

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

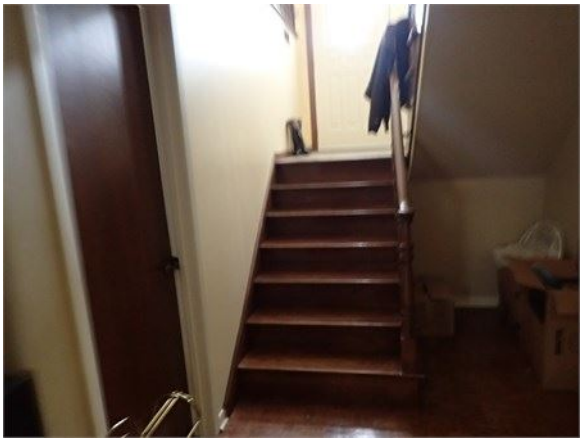
Méthodes d'inspection

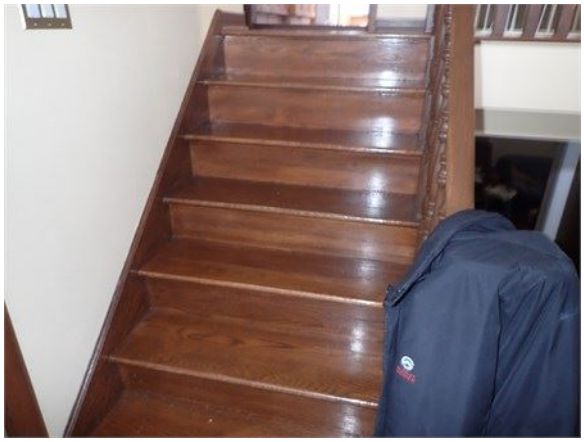
Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue. La conformité d'une escalier d'issue dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, s'informer auprès de la municipalité de la réglementation en vigueur.

Constatations

Information

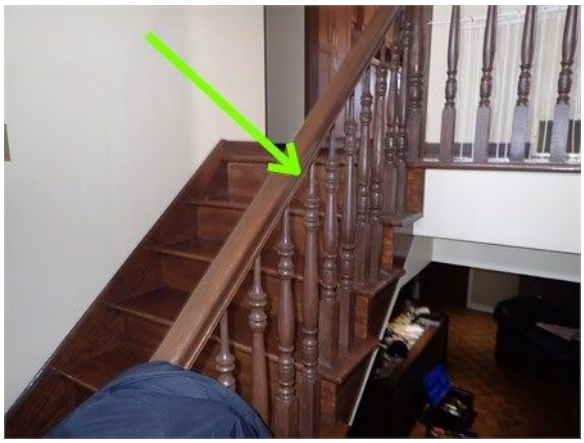
Les escaliers avaient une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable.





Information

Nous avons noté la présence d'une main courante à l'escalier.



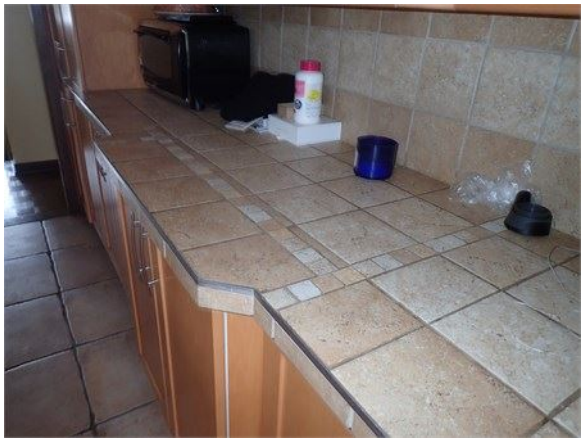
Armoires et comptoirs

◉ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Armoires en bois et comptoir en céramique

Constatations

Information

Nous n'avons pas décelé de dommages majeurs sur les comptoirs ou armoires de cuisine et de cet immeuble et ce aux parties visibles et accessibles. La méthode de vérification consiste à vérifier les comptoirs, armoires et de portes et ainsi que leurs quincaillerie.



Défaut à corriger

Suite à une fuite du lave-vaisselle le revêtement de bois de l'ilot a été endommagé. Compte tenu l'état du revêtement, évaluer la possibilité de procéder au remplacement de celui-ci.

Portes intérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Portes à âme vide

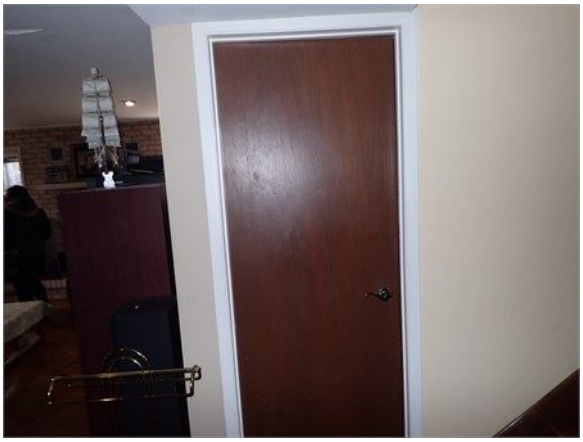
Méthodes d'inspection

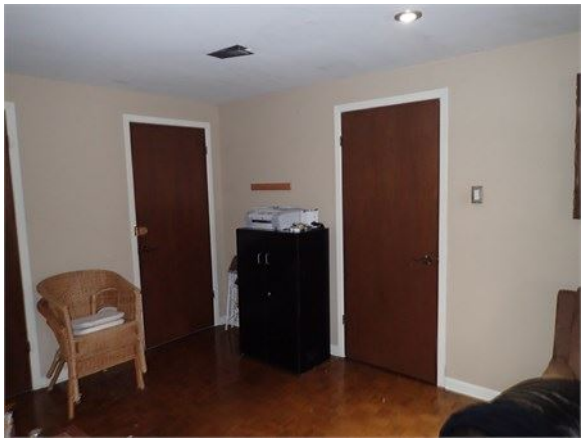
Nous procédons à une vérification des portes par un échantillonnage représentatif. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.

Constatations

Information

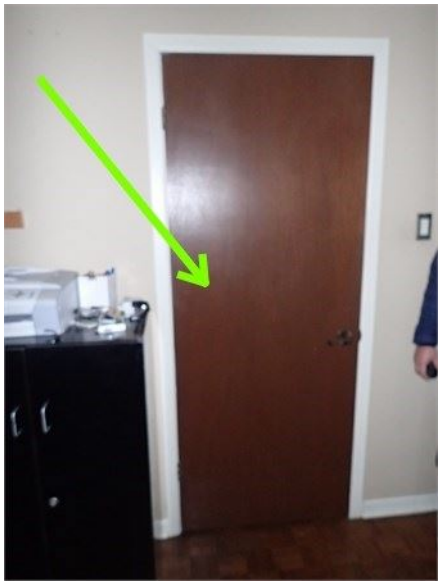
Les portes intérieures avaient une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable.





Défaut à corriger

Nous avons remarqué une porte non isolée entre la chambre froide et la salle familiale au sous-sol. Cela occasionne l'infiltration d'air froid dans la maison générant un inconfort et augmentant la consommation d'énergie requise pour le chauffage en hiver. Remplacer cette porte par une porte en acier isolée.



Garage

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Garage intégré

Méthodes d'inspection

Les murs et le plafond séparant le garage du reste du bâtiment doivent comporter un système d'étanchéité à l'air qui forme une barrière efficace contre les vapeurs de carburant et les gaz d'échappement. Notre inspection visuelle est limitée, nous ne sommes donc pas en mesure de vérifier si le tout répond ou non à ces exigences.

Constatations

Inspection limitée

INSPECTION LIMITÉE. Beaucoup de marchandises, entreposées dans le garage, ont limité l'inspection des surfaces intérieures.

Avertissement

Il y a présence d'un drain de plancher dans le garage. Il est conseillé de nettoyer la fosse de rétention.

Danger potentiel

Nous avons remarqué un ferme-porte manquant sur la porte entre le garage et la maison. Cela peut permettre l'infiltration des vapeurs d'oxyde de carbone du garage vers la maison. Ces vapeurs représentent un grand risque pour la santé des occupants de la maison. Installer un ferme-porte et s'assurer que la porte est dotée d'un coupe-bise efficace.

Avertissement

Nous avons noté des fissures à la dalle de béton du garage. À notre avis, ces dernières proviennent du fait qu'on n'a pas aménagé de joints de contrôle lorsqu'on a coulé la dalle. Ces fissures peuvent être des fissures de retrait (apparues lors du séchage du béton) ou peuvent avoir été occasionnées par un léger tassement du sol en dessous de la dalle.

Défaut à corriger

Nous avons remarqué la présence d'ouvertures sur les panneaux de placo-plâtre du garage. Il existe un danger d'intoxication au gas carbonique. La production de CO est à son maximum lors du démarrage à froid du moteur. Il peut être dangereux de démarrer ou de laisser tourner au ralenti votre voiture ou votre tondeuse à essence dans le garage. Les émanations qui contiennent du CO peuvent pénétrer dans le logement par les murs mitoyens ou les entrées de porte et rapidement atteindre des concentrations dangereuses. Nous recommandons de boucher ces ouvertures.

Information

Nous avons remarqué la présence de chauffage dans le garage.

Autre

Constatations

Surveillance recommandée

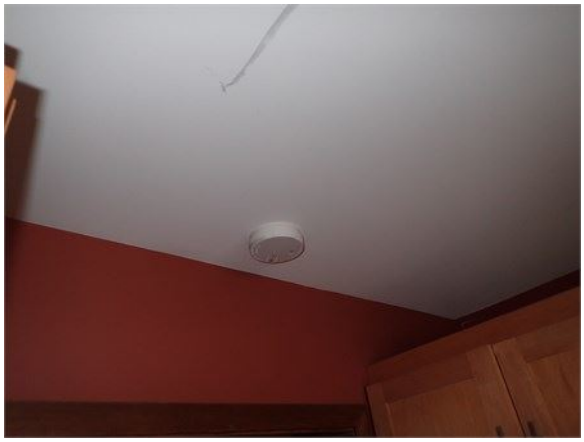
Il y a au sous-sol, une pièce sous le perron arière. De par leur conception, ces types de pièces, souvent des chambres froides ou pièce de rangement, ne sont pas totalement hermétiques avec leur plafond fait à même le perron en béton (ne sont pas normalement conçue comme faisant partie de la portion habitable de la maison). Une membrane ou scellant à maçonnerie approprié devrait être appliqué sur les surfaces extérieures de l'ouvrage en béton. Cela aiderait à prévenir la pénétration d'humidité au travers du béton. Cela protégerait aussi le béton d'une détérioration prématurée causée par les effets de l'eau et du gel. Il est généralement recommandé de n'appliquer aucun matériau de finition aux surfaces intérieures d'une telle pièce pour prévenir la prolifération de moisissures et dommages subséquents. La pièce devrait aussi être aérée en été à l'aide des soupiraux. Dans le cas présent, la pièce est ventilée. Par contre, il y a des matériaux de finition sur le plafond, ce qui est à risque pour la prolifération de moisissures et dommages subséquents. Nous n'avons pas identifié d'indice visuel de présence d'humidité ou dommages causés par l'eau au moment de l'inspection. (à investiguer, surveiller pour évolution et agir en conséquence).

Ventilation

Matériaux au plafond

Information

Nous avons relevé la présence de détecteurs de fumée. Il est très important de les vérifier régulièrement (à tous les 6 mois).



Réparation urgente

Nous n'avons pas relevé la présence de détecteur de monoxyde de carbone. Le monoxyde de carbone est un gaz inodore et incolore, il peut causer des problèmes de santé graves et même la mort. La combustion du bois, du mazout et du charbon produit du CO, de même que le fonctionnement des moteurs à essence. Installer un détecteur de monoxyde de carbone.

Information

Nous avons noté que le taux d'humidité à l'intérieur de l'immeuble était normal lors de notre visite. Au besoin, nous recommandons d'utiliser un déshumidificateur/humidificateur afin de maintenir le taux d'humidité relative normal. Au besoin, un échangeur d'air à récupération de chaleur pourrait également aider à maintenir un taux d'humidité acceptable durant l'hiver.

Sous-sol

Rez-de-chaussée

ISOLATION ET VENTILATION

Méthodes d'inspection

NORME DE PRATIQUE (ISOLATION / VENTILATION NATURELLE ET MÉCANIQUE) L'inspecteur doit observer et décrire les matériaux d'isolation et de pare-vapeur vus dans les espaces non finis (combles, murs, plafonds et planchers). L'inspecteur doit observer et décrire au rapport : la ventilation des combles, du sous-sol et du vide sanitaire; les ventilateurs d'extraction de la cuisine et des salles de bains; l'évacuation de la sécheuse; L'inspecteur doit: mentionner la présence d'un échangeur d'air et sa localisation; ouvrir les panneaux d'accès de l'échangeur d'air. Exclusions spécifiques : Concernant l'isolation du bâtiment, l'inspecteur n'a pas à se prononcer sur la conformité du bâtiment aux normes, non plus que sur l'uniformité, la suffisance ou la nécessité.

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.

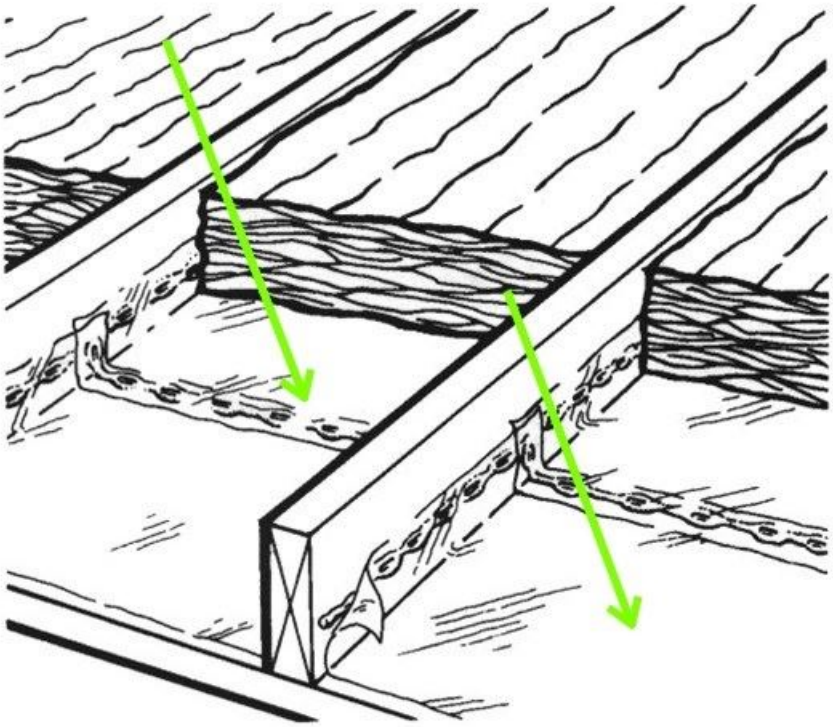
Constatations

Information

L'isolation des combles avait une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable. Les normes actuelle exige un facteur isolant de R-41.

Information

L'inspecteur doit décrire le type de pare-vapeur installé. Un pare-vapeur en papier ciré a été observé dans l'entretoit. Cependant, l'inspecteur ne peut déterminer si celui-ci est correctement installé et bien scellé sur toute la surface. Cette composante est essentielle afin de minimiser les pertes de chaleur et les risques de condensation occasionnés par le mouvement de l'air humide vers les combles.



Information

Nous avons noté la présence d'un joint d'étanchéité (néoprène) sur le pourtour de la trappe d'accès. La trappe est isolée de façon adéquate.

Ventilation de la toiture

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Entrée d'air par les avant-toits et sortie d'air par aérateur(s)

Énoncés généraux

S'il y a accumulation de glace à la base des versants du toit en période froide, l'eau retenue derrière la digue de glace est un risque potentiel d'infiltration d'eau sous les bardeaux d'asphalte du toit. Nous vous recommandons de dégager la glace et de faire vérifier si une ventilation insuffisante ne pourrait pas être une cause probable à la formation de glace à la base des versants du toit.

Constatations

Information

La ventilation de la toiture avait une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable.

Aérateur de toit de type Maximum

Soffites bien dégagés

Défaut à corriger

Afin de maximiser la ventilation de l'entretoit, les fabricants de ventilateurs surélevés recommandent d'obturer toutes les autres ouvertures de sortie d'air. Nous recommandons donc de sceller les grilles latérales situées dans les pignons afin de forcer l'air à pénétrer par les soffites.

Système d'échangeur d'air

○ V ○ P/V ○ N/V ⦿ N/A Aucun appareil sur place

Limitations

Les besoins en renouvellement d'air d'une résidence ne peuvent être évalués lors d'une inspection visuelle. Afin d'établir ces besoins et le type de ventilateur requis pour combler les besoins en ventilation, une étude exhaustive doit être réalisée, impliquant un test de dépressurisation à l'aide d'un infiltromètre.

Constatations

Information

Lors de notre visite nous avons constaté l'absence d'un échangeur d'air. Celui-ci est requis dans les bâtiments depuis 1995.

Isolation des fondations

○ V ○ P/V ⦿ N/V ○ N/A

Méthodes d'inspection

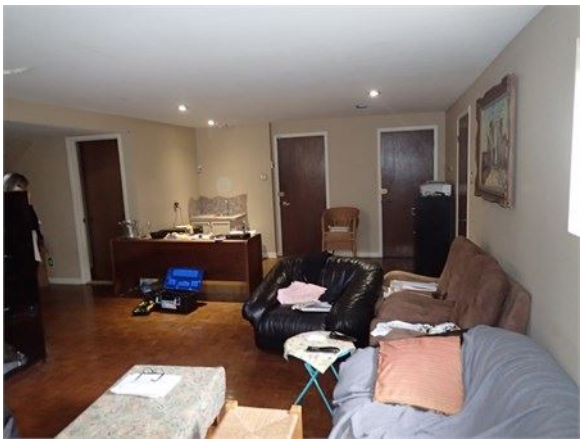
L'inspection de l'isolation du sous-sol et/ou du vide sanitaire se limite aux parties facilement accessibles, sans déplacement d'articles personnels ou de meubles qui empêchent l'accès ou nuisent à la visibilité. Si le mur est recouvert ou si l'espace est trop restreint pour y circuler, il est alors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

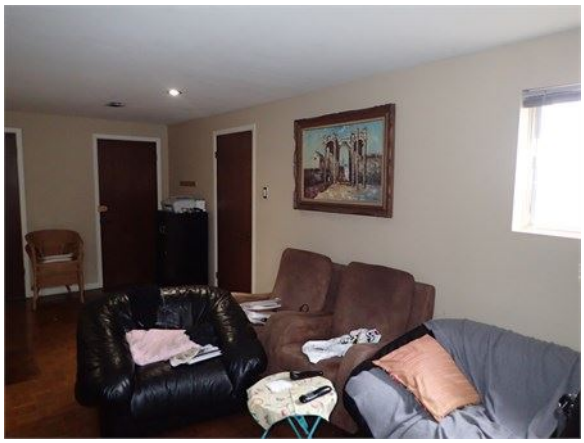
limitée aux sections visibles et accessibles au moment de notre inspection.

Constatations

Inspection limitée

INSPECTION LIMITÉE: Étant donné que le sous-sol de cet immeuble est entièrement aménagé, notre évaluation de l'isolation des murs est limitée voir impossible. Nous avons vérifier à savoir s'il y avait des différences de température sur les murs de fondation à l'aide d'un détecteur de chaleur et tout semblait normal lors de notre visite mais des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.





Avertissement

INSPECTION LIMITÉE: Étant donné que les murs du solarium sont entièrement recouvert de finition, notre évaluation de l'isolation des murs est limité voir impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition. L'isolation de ces pièces est souvent déficiente. Cela occasionne l'infiltration d'air froid dans la maison générant un inconfort et augmentant la consommation d'énergie requise pour le chauffage en hiver.

Ventilateurs de plafond

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Ventilateurs de plafond réguliers

Énoncés généraux

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

Constatations

Avertissement

Nous avons noté l'absence d'un ventilateur de plafond dans la salle de bain du rez-de-chaussé. Un ventilateur est recommandé pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs. Il est de bon usage d'avoir un ventilateur d'extraction avec sortie extérieure.

Hotte de cuisinière

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Hotte à fort débit

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

Information

La hotte de la cuisinière avait une apparence adéquate et l'inspecteur n'a pas observé de conditions qui pourraient indiquer un défaut notable. Celle-ci est munie d'un registre extérieur afin de permettre une évacuation efficace de l'air vicié.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

240, Bleury

(Repentigny) J5Y 2A4

L'inspecteur soussigné certifie :

- Ne pas être en conflits d'intérêts et que sauf pour nos honoraires d'inspection nous n'obtiendrons aucun autre bénéfice quelque soit le résultat de l'inspection.

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite 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.

Michel Doucet
Inspecteur

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

LES INSPECTIONS DU DOMAINE
11, des Ilots
Ste-Marguerite-du-Lac-Masson, (Québec) J0T 1L0
Téléphone : 514-246-5333

Ste-Marguerite-du-Lac-Masson, 11 octobre 2018

No Facture : A2017-11-014

Monsieur Y
343, de Rouen
Laval, (Québec) H7M 1V1

Facture

N/Réf. : 2017-11-014 240 Bleury

Type d'inspection : Préachat	500,00 $

TPS :	25,00 $
TVQ :	49,88 $
TOTAL :	574,88 $

LES INSPECTIONS DU DOMAINE
No TPS : 83796 6084 RT0001 No TVQ : 10306 51436 TQ0002
11, des Ilots, Ste-Marguerite-du-Lac-Masson (Québec), J0T 1L0